



TUGAS AKHIR (RC-14-1510)

**ANALISA FINANSIAL TOWER VENETIAN DAN
CASPIAN GRAND SUNKONO LAGOON
SURABAYA**

LAVEDA NIDYA IRIANTI
NRP 3112 100 029

Dosen Pembimbing :
Yusroniya Eka Putri, S.T., M.T

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016



FINAL PROJECT (RC-14-1510)

**THE FINANCIAL ANALYSIS FOR VENETIAN
TOWER AND CASPIAN TOWER GRAND
SUNGKONO LAGOON SURABAYA**

LAVEDA NIDYA IRIANTI
NRP 3112 100 029

Supervisor :
Yusroniya Eka Putri, S.T., M.T

DEPARTEMENT OF CIVIL ENGINEERING
Faculty of Civil Engineering and Planning
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016

**LEMBAR PENGESAHAN
ANALISA FINANSIAL TOWER VENETIAN DAN
CASPIAN GRAND SUNKONO LAGOON
SURABAYA**

TUGAS AKHIR

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada**

**Program Studi S-1 Reguler Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh :

LAVEDA NIDYA IRIANTI

NRP. 3112 100 029

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

Yusroniya Eka Putri, ST., MT (Pembimbing I)

**SURABAYA
JULI, 2016**

ANALISA FINANSIAL TOWER VENETIAN DAN CASPIAN GRAND SUNKONO LAGOON SURABAYA

Nama Mahasiswa : Laveda Nidya Irianti
NRP : 3112 100 029
Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS
Dosen Pembimbing : Yusroniya Eka Putri, ST., MT

Abstrak

Grand Sungkono Lagoon merupakan hunian superblook yang terdiri dari Tower Venetian dan Caspian. Grand Sungkono Lagoon berkonsep memadukan antara apartemen dan mall. Investasi pada pembangunan proyek ini memerlukan biaya yang besar, sehingga perlu dilakukan analisa kelayakan untuk mengetahui kelayakan pada proyek pembangunan apartemen ini.

Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dengan menganalisa aspek finansial. Dalam perhitungan finansial dengan masa investasi selama 10 tahun menggunakan parameter NPV (Net Present Value), IRR (International rate of Return) dan PP (Payback Period). Setelah dilakukan perhitungan analisa finansial, pembangunan Tower Venetian dikatakan layak dengan $MARR = 11,2\%$ menghasilkan NPV Rp 203.606.016.401,00. Sedangkan Tower Caspian menghasilkan NPV Rp 258.266.862.593,00.

Analisa sensitivitas dengan parameter harga jual unit dan tingkat suku bunga.. Harga jual unit apartemen Tower Venetian diturunkan hingga 40% akan menghasilkan NPV bernilai negatif dan pada tingkat suku bunga mencapai 39.16%. Sedangkan pada Tower Caspian harga jual unit apartemen diturunkan hingga 35% akan menghasilkan NPV bernilai negatif dan pada tingkat suku bunga mencapai 19.1%.

Kata Kunci : Analisa Finansial, Apartemen, Grand Sungkono Lagoon Surabaya

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

THE FINANCIAL ANALYSIS FOR VENETIAN TOWER AND CASPIAN TOWER GRAND SUNGKONO LAGOON SURABAYA

Name : Laveda Nidya Irianti
NRP : 3112 100 029
Departement : Teknik Sipil FTSP-ITS
Supervisor : Yusroniya Eka Putri, ST., MT

Abstract

Grand Sungkono Lagoon is a superblock estate that consist with two buildings, they are Tower Venetian and Tower Caspian. Grand Sungkono Lagoon's concept is to combine between an apartment and a mall. To build these buildings, we need big investments, therefore properness analysis are needed to find out about the development of this project.

This Final Project was made to anaylze financial aspects. For the financial aspect with 10 years investments are using NPV (Net Present Value) Parameter, IRR (International rate of Return) and PP (Payback Period). After the financial analyzing calculation is done, the Tower Venetian construction is proper with MARR = 11,2% and the result is NPV Rp 203.606.016.401,00. Meanwhile the Tower Caspian result is NPV Rp 258.266.862.593,00.

The sensitivity analyzing with parameter is the result of the changing price for per unit and also the interest rates. The price for per apartment unit in Tower Venetian was decreased until 40% will produce negative NPV dan the interest rate is 39,16%. For the Tower Caspian price for per apartment unit was decreased until 35% will produce negative NPV dan the interest rate is 19,1%.

**Keywords : Analyze, Technical and Finacial Aspects,
Apartment, Grand Sungkono Lagoon Surabaya**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan pertolonganNya kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisa Finansial Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon Surabaya”.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Sarjana Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penulis banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penulis bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru yang terbaik bagi penulis. Oleh karena itu dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Mama Luluk Nahdiah, Adik Lavenia dan Bude Betty yang telah memberikan semangat, motivasi, serta doa yang tidak pernah berhenti untuk penulis.
2. Almarhum Papa tercinta yang telah mengajarkan nilai-nilai perjuangan dan ketaqwaan agar penulis dapat menjadi pribadi yang lebih baik.
3. Ibu Yusroniya Eka Putri yang telah memberikan motivasi, bimbingan, pengarahan serta waktunya selama penulisan sehingga penulis dapat menjadi pribadi yang lebih baik.
4. Bapak Data Iranata sebagai dosen wali yang telah memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis.
5. Mbak Frida yang telah memberikan bantuan data-data terkait proyek dalam Tugas Akhir ini.
6. Riza Gita Novalia dan Fenny Herwitasari sebagai sahabat sekaligus partner Grand Sungkono Lagoon yang selalu menyemangati dan mendukung dalam penulisan Tugas Akhir ini.

7. Akhbar Ariefianto Suprpto yang telah memberi semangat, motivasi, menemani penulis untuk mencari inspirasi dan selalu ada dalam keadaan suka maupun duka.
8. Teman-teman U-163 Cantik Nina Ubay, Nina, Aini, Cindy dan Citrayang selalu menemani di rumah kontrakan yang selalu ramai.
9. Teman-teman seperjuangan tugas akhir Rochmi Tisnavianti, Maria Levita, Maulida Herra, Azmi Lisani Wahyu, Fedya, Adita, Satya, Setyono, Fahmi Nurulil, Dimas Agung, Haniffan dan Rahadian yang selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
10. Seluruh teman-teman 2012 dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa mungkin masih banyak kekurangan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang akan sangat bermanfaat demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Akhir kata semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 5 Juni 2016

Laveda Nidya Irianti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xviii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penulisan	2
1.4 Batasan Masalah	3
1.5 Manfaat Penulisan	3
1.6 Sistematika Penulisan	3

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Proyek.....	5
2.2 Bangunan dan Properti	5
2.2.1 Apartemen.....	6
2.3 Pengertian Studi Kelayakan	8
2.3.1 Pengkajian Aspek Finansial.....	9
2.3.1.1 Pengertian Investasi	10
2.3.1.2 Prinsip Arus Kas	10
2.3.1.3 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu	10
2.3.1.4 Keuntungan dan Bunga.....	11
2.3.1.5 Perhitungan Bunga.....	12
2.3.1.6 Variabel Analisa Investasi	13
2.3.1.6.1 Biaya Investasi Total	13
2.3.1.6.2 Modal Sendiri (Equity)	13
2.3.1.6.3 Modal Pinjaman	13

2.3.1.6.4	Masa Konstruksi.....	13
2.3.1.6.5	Suku Bunga	14
2.3.1.6.6	Pendapatan Bangunan	14
2.3.1.6.7	Pengeluaran Bangunan	14
2.3.1.6.8	Biaya Operasional dan Pemeliharaan Gedung	14
2.3.1.6.9	Pajak Penghasilan.....	14
2.3.1.6.10	Depresiasi	15
2.3.1.7	Net Present Value (NPV)	13
2.3.1.8	Internal Rate of Return (IRR)	13
2.3.1.9	Payback Period (PP).....	13
2.3.1.10	Analisa Sensitivitas	13

BAB III METODOLOGI

3.1	Jenis Penelitian	17
3.2	Data	17
3.2.1	Klasifikasi Data.....	17
3.2.2	Prosedur Pengumpulan Data	18
3.3	Analisa Data	18
3.3.1	Aspek Finansial.....	19
3.3.2	Analisa Sensitivitas	20
3.4	Langkah-langkah Penelitian	20

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1	Gambaran Umum Proyek	25
4.2	Analisa Finansial	25
4.2.1	Tower Venetian.....	25
4.2.1.1	Biaya Tanah	25
4.2.1.2	Biaya Konstruksi	26
4.2.1.3	Biaya Perencanaan	27
4.2.1.4	Biaya Pengembangan Fasilitas.....	27
4.2.1.5	Biaya Investasi Total.....	27
4.2.1.6	Pendapatan	28

4.2.1.7 Pengeluaran.....	30
4.2.2 Tower Caspian.....	28
4.2.2.1 Biaya Tanah.....	38
4.2.2.2 Biaya Konstruksi.....	39
4.2.2.3 Biaya Perencanaan.....	39
4.2.2.4 Biaya Pengembangan Fasilitas.....	40
4.2.2.5 Biaya Investasi Total.....	40
4.2.2.6 Pendapatan.....	40
4.2.2.7 Pengeluaran.....	43
4.2.3 Mall pada Tower Caspian.....	50
4.2.3.1 Pendapatan.....	52
4.2.3.2 Pengeluaran.....	53
4.2.4 Biaya Penyusutan.....	57
4.3.5 Biaya Pajak.....	58
4.2.6 Analisa Aliran Kas.....	58
4.2.6.1 Payback Period.....	59
4.2.7 Analisa Sensitivitas.....	60
4.2.7.1 Analisa Sensitivitas pada Tower Venetian..	60
4.2.7.2 Analisa Sensitivitas pada Tower Caspian ...	63

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	71
BIODATA PENULIS.....	133

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Biaya Pekerjaan Non Standard Tower Venetian ...	26
Tabel 4.2	Biaya Investasi Tower Venetian.....	27
Tabel 4.3	Rekapitulasi Pendapatan Apartemen Tower Venetian.....	29
Tabel 4.4	Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Koridor Tower Venetian	31
Tabel 4.5	Total Daya Listrik untuk Pompa Air Bersih.....	32
Tabel 4.6	Total Daya Listrik untuk Elevator Tower Venetian.....	33
Tabel 4.7	Total Daya Listrik Venetian per Tahun.....	33
Tabel 4.8	Harga Tarif Dasar Listrik	33
Tabel 4.9	Hasil Regresi Tarif Dasar Listrik.....	34
Tabel 4.10	Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Tower Venetian.....	35
Tabel 4.11	Kebutuhan Air Tower Venetian	35
Tabel 4.12	Biaya Tetap Kebutuhan Air Tower Venetian	36
Tabel 4.13	Gaji Karyawan Pengelola Tower Venetian	36
Tabel 4.14	Rekapitulasi Biaya Operasional Tower Venetian.....	37
Tabel 4.15	Biaya Pemeliharaan Tower Venetian	37
Tabel 4.16	Biaya Pekerjaan Non Standard Tower Venetian ..	39
Tabel 4.17	Biaya Investasi Tower Caspian	40
Tabel 4.18	Rekapitulasi Pendapatan Apartemen Tower Caspian	42
Tabel 4.19	Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Koridor Tower Caspian.....	44
Tabel 4.20	Total Daya Listrik untuk Pompa Air Bersih.....	45
Tabel 4.21	Total Daya Listrik untuk Elevator Tower Caspian	46
Tabel 4.22	Total Daya Listrik Venetian per Tahun.....	46
Tabel 4.23	Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Tower Caspian	47
Tabel 4.24	Kebutuhan Air Tower Caspian.....	48

Tabel 4.25	Biaya Tetap Kebutuhan Air Tower Caspian	48
Tabel 4.26	Gaji Karyawan Pengelola Tower Caspian.....	48
Tabel 4.27	Rekapitulasi Biaya Operasional Tower Caspian	49
Tabel 4.28	Biaya Pemeliharaan Tower Caspian.....	50
Tabel 4.29	Rekapitulasi Pendapatan Mall Tower Caspian	51
Tabel 4.30	Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Koridor Mall	53
Tabel 4.31	Total Daya Listrik untuk Pompa Air Bersih	53
Tabel 4.32	Total Daya Listrik Mall per Tahun.....	54
Tabel 4.33	Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Mall	54
Tabel 4.34	Kebutuhan Air Mall	55
Tabel 4.35	Biaya Tetap Kebutuhan Air Mall	55
Tabel 4.36	Gaji Karyawan Pengelola Mall	55
Tabel 4.37	Rekapitulasi Biaya Operasional Mall	56
Tabel 4.38	Biaya Pemeliharaan Mall	57
Tabel 4.39	Penilaian Kelayakan Investasi Tower Venetian...	59
Tabel 4.40	Penilaian Kelayakan Investasi Tower Caspian	60
Tabel 4.41	Analisa Sensitivitas Tower Venetian terhadap Penurunan Harga Jual.....	61
Tabel 4.42	Analisa Sensitivitas Tower Venetian terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga	62
Tabel 4.43	Analisa Sensitivitas Tower Caspian terhadap Penurunan Harga Jual.....	64
Tabel 4.44	Analisa Sensitivitas Tower Caspian terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	23
Gambar 4.1	Grafik Regresi Tarif Dasar Listrik.....	34
Gambar 4.2	Hubungan antara Penurunan Harga Jual dengan NPV pada Tower Venetian	61
Gambar 4.3	Hubungan antara Perubahan Tingkat Suku Bunga dengan NPV pada Tower Caspian	63
Gambar 4.4	Hubungan antara Penurunan Harga Jual dengan NPV pada Tower Caspian	64
Gambar 4.5	Hubungan antara Perubahan Tingkat Suku Bunga dengan NPV pada Tower Caspian	65

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia. Menurut Dispendukcapil kota Surabaya, jumlah penduduk Surabaya pada bulan Januari tahun 2014 telah mencapai 2.946.384 jiwa. Lahan perumahan yang ada sudah semakin sempit sehingga untuk pembangunan rumah satu atau dua lantai di Surabaya sudah tidak lagi memadai bila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduknya.

Masalah penyediaan tempat tinggal ini bisa dikurangi dengan bangunan tempat tinggal vertikal yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen. PT. PP Properti membangun Grand Sungkono Lagoon yang berupa sebuah hunian superblock lengkap yang akan memenuhi kebutuhan tersebut. Grand Sungkono Lagoon merupakan suatu kawasan hunian yang terdiri dari apartemen dan mall. Lokasi ini terletak di Jl. Abdul Wahab Siamin Kav. 9-10. Terdiri atas Tower Venetian dan Caspian. Tower Venetian merupakan apartemen dengan 34 lantai serta Tower Caspian merupakan gabungan antara apartemen dengan mall dengan ketinggian 48 lantai.

Sektor properti menjadi salah satu pilihan yang banyak diminati karena harga properti cenderung terus menerus meningkat. Dengan investasi pembangunan proyek yang besar maka perlu diketahui apakah proyek ini layak dilihat dari aspek finansial. Selain itu, sebuah gedung apartemen perlu dianalisa kelayakannya sesuai dengan pemenuhan persyaratan bangunan.

Karena faktor lokasinya yang strategis, yaitu terletak di area utama Surabaya Barat, dekat dengan gerbang tol Satelit, Golden City Mall, Ciputra World, serta sekolah dan universitas maka diharapkan dapat menambah nilai jual dari Grand Sungkono Lagoon.

Rencana pembangunan proyek ini harus dianalisa apakah bisa diterima dengan tingkat pengembalian tertentu. Dengan

melihat dari biaya investasi sebuah apartemen yang nilainya besar, maka sangat penting dilakukan studi kelayakan investasi untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal investor yang cukup besar.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisa kelayakan proyek pembangunan Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon dari segi finansial?
2. Berapa besar batas kelayakan finansial terhadap perubahan harga jual dan tingkat suku bunga dari proyek Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Mengetahui kelayakan proyek pembangunan Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon dari segi finansial.
2. Mengetahui batas kelayakan finansial terhadap perubahan harga jual per unit dan tingkat suku bunga dari proyek Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon.

1.4 Batasan Masalah

Analisa dari aspek finansial :

- a. Pembahasan berdasarkan proyek finansial yaitu menganalisa tingkat pengembalian investasi proyek Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon dengan metode Net Present Value (NPV), International Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP).
- b. Perhitungan analisa sensitivitas proyek Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon dengan melakukan perubahan harga jual per unit dan tingkat bunga.

- c. Masa investasi Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon selama 10 tahun.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan berinvestasi serta dapat memberi manfaat bagi penelitian lanjutan tentang analisa investasi pada properti yang berbeda.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan Tugas Akhir ini terdiri dari lima bab, dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I merupakan Pendahuluan dari laporan Tugas Akhir yang menjelaskan tentang latar belakang masalah yang dibahas dalam penulisan laporan Tugas Akhir. Kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah, berikutnya dibahas dilanjutkan dengan perumusan masalah, lalu dibahas tentang tujuan penulisan, batasan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan laporan Tugas Akhir, serta sistematika penulisan laporan Tugas Akhir.

Bab II merupakan Tinjauan Pustaka yang menjelaskan tentang teori-teori yang mendukung dan akan digunakan dalam penelitian analisa kelayakan proyek dari segi finansial.

Bab III merupakan Metodologi Penelitian. Metodologi secara garis besar berisi tentang rancangan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, pembahasan terhadap hasil sehingga dapat ditarik kesimpulan yang dilengkapi dengan diagram alir.

Bab IV merupakan Analisa dan Pembahasan. Berisi tentang analisa finansial melalui perhitungan aliran kas sehingga diketahui NPV yang digunakan untuk mengetahui kelayakan proyek dalam hal pengembalian investasi, dan perhitungan sensitivitas akibat perubahan harga jual dan tingkat bunga.

Bab V merupakan Kesimpulan dan Saran. Dalam bab ini diberikan suatu kesimpulan berupa hasil kelayakan proyek dari pengembalian investasi yang telah dihitung berdasarkan Net

Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR) dan Payback Period (PP) serta analisa sensitivitas terhadap perubahan harga jual per unit dan tingkat bunga.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Proyek

Menurut Soeharto (1995), proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya terbatas dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarasannya telah digariskan dengan jelas. Adapun yang dimaksud dengan tugas adalah dapat berupa membangun pabrik, membuat produk baru atau melakukan penelitian dan pengembangan.

Lebih lanjut Soeharto (1995), menjelaskan bahwa proyek memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memiliki tujuan khusus, produk akhir atau hasil kerja akhir.
- b. Jumlah biaya, sasaran jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan.
- c. Bersifat sementara, dalam arti umumnya dibatasu oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir ditentukan dengan jelas.
- d. Non rutin, tidak berulang-ulang. Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

2.2 Bangunan dan Properti

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 29/PRT/M2006, bangunan gedung adalah wujud fisik pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan agamanya, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Properti merupakan sebuah konsep hukum, dimana pengertian real properti adalah hak perorangan atau badan hukum untuk memiliki dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan berikut

bangunan (permanen) yang didirikan di atasnya atau tanpa bangunan.

Terdapat 4 jenis properti :

1. Real Property: Tanah, bangunan, sarana pelengkao
2. Personal Property : Mesin dan peralatan, fixture dan furniture, perhiasan, kendaraan, surat berharga.
3. Business : Kegiatan di bidang komersial, industri, jasa, investasi-saham.
4. Financial Interest : Instrument investasi yang dijamin aset aset real estat-BOT, sewa.

Real properti adalah kepentingan, manfaat, dan hak-hak yang melekat pada suatu real estate karena faktor kepemilikan. Real properti terdiri dari hak-hak yang memiliki nilai atau kekuatan secara hukum dan terdiri dari tiga komponen yaitu : tanah, obyek, yang secara permanen menempel pada tanah, dan hal-hal hukum yang melekat pada tanah, dan hal-hal hukum yang melekat pada tanah itu yang tidak dapat dipindahkan oleh hukum.

Menurut *Property Management* dijelaskan klasifikasi real properti yaitu, antara lain (*Kyle dan Baird, 1995*) :

1. Residensial Properti meliputi Single family home dan multi family residence.
2. Komersial Real Estate meliputi Office Properti dan Retail Properti
3. Industrial Properti merupakan Heavy Manufacturing, Warehouse
4. Special Purose Property meliputi Hotel, Gedung Teater, Kantor Pemerintahan, dll.

2.2.1 Apartemen

Menurut UURS no. 16 tahun 1985, apartemen tergolong dalam jenis multi family residence yang dapat diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah,

yang dilengkapi dengan bagian bersama., tanah bersama dan benda bersama. Adapula menurut *Random House, INC, 1996*, apartemen dapat diartikan sebagai beberapa unit hunian keluarga dan bukan sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri, selain itu ada juga yang mengatakan bahwa apartemen itu adalah suatu susunan dari ruang-ruang yang digunakan sebagai tempat tinggal oleh seseorang atau satu keluarga. Pengertian terakhir menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia mengatakan bahwa apartemen adalah kamar atau beberapa kamar atau ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal yang terdapat dalam satu bangunan yang biasanya mempunyai kamar ataupun ruangan-ruangan lain semacam itu.

Pengembangan sebuah apartemen bukan sekedar tempat tinggal namun lebih ke arah suasana, gaya hidup yang memberikan citra eksklusif dengan mengutamakan kenyamanan, fungsi ruang, dan keamanan, serta terpadu dengan berbagai fasilitas pendukung (*convention hall*, kolam renang, club olahraga, *cafeteria*, restoran).

Berbeda dengan residen lainnya, berdasarkan konsep penjualan properti, apartemen terbagi atas : (*Robert C. Kyle M. Bairf ; Property Management*)

1. Apartemen Strata-Ritle : unit dijual lepas menjadi hak milik
2. Apartemen Sewa/Service : unit dijual sebatas hak guna

Di dalam investasi sebuah apartemen, terdapat beberapa pembiayaan yang dikeluarkan antara lain : (a) Harga tanah ketika dibeli ; (b) Ongkos pematangan lahan ; (c) Biaya konstruksi ; (d) Biaya perawatan hunian dan fasilitas ; (e) Manajemen

Sehubungan dengan apartemen sebagai bangunan komersial, maka yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini merupakan apartemen mewah jual di kota Surabaya dengan gambaran sebagai berikut :

1. Nilai jual per meter persegi rata-rata berkisar antara 20 juta – 21 juta (PP Properti, Indonesia)
2. Fasilitas yang disediakan minimal setara dengan hotel berbintang III atau lebih, antara lain meliputi :

- a. Fasilitas bagi penghuni yaitu ruang tidur, ruang makan, ruang tamu, dapur, balkon, kamar tamu, kamar pembantu, kamar mandi dan WC, teras, serta taman kecil.
- b. Fasilitas penunjang meliputi air, telepon, listrik, saluran parabola, keamanan 24 jam, tempat parkir, pusat kebugaran, bank, sarana olahraga, ruang serba guna, *rental shop*, *laundry*, *executive club* serta kantor manajemen pengelola.

2.3 Pengertian Studi Kelayakan

Menurut Husnan (2000 : 4), yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilakukan dengan berhasil. Pengertian yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi.

Menurut Husnan (2005:4), pada umumnya proyek investasi memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Oleh karena itu, perlu dilakukan studi yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut sudah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan.

Tentu saja studi kelayakan ini memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Menurut Husnan (2000;7), hal-hal yang perlu diketahui dalam studi kelayakan :

1. Ruang lingkup kegiatan proyek
Disini perlu dijelaskan/ditentukan bidang-bidang apa proyek akan beroperasi.
2. Cara kegiatan proyek dilakukan
Disini ditentukan apakah proyek akan ditangani sendiri, ataukah akan diserahkan pada (beberapa) pihak lain. Siapa yang akan menangani proyek tersebut.

3. Evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasilnya proyek tersebut.

2.3.1 Pengkajian Aspek Finansial

Aspek Finansial sangat penting kaitannya dalam mengetahui besaran manfaat dari sebuah kegiatan investasi. Menurut Suliyanto (2010), beberapa metode yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan investasi, yaitu :

1. Metode *Payback Period* (PP)
2. Metode *Net Present Value* (NPV)
3. Metode *Profitability Index* (PI)
4. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)
5. Metode *Average Rate of Return* (ARR)

Dasar perhitungan metode *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI) dan *Internal Rate of Return* (IRR) adalah aliran kas (*cash flow*).

2.3.1.1 Pengertian Investasi

Investasi menurut (Sutojo, 1998), adalah merupakan usaha menanamkan faktor-faktor produksi langka dalam proyek tertentu. Proyek itu sendiri dapat bersifat baru maupun pengembangan proyek yang ada.

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak di kemudian hari. Manfaat yang diperoleh dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non-keuangan atau kombinasi dari kedua-duanya.

2.3.1.2 Prinsip Arus Kas

Semua dana pemasukan dan dana pengeluaran disajikan dalam sebuah arus kas dengan tujuan agar mudah dimengerti, dikontrol serta dievaluasi. Semua komponen dari arus kas akan dianalisa penulis akan dibahas lebih lanjut di bawah ini.

2.3.1.3 Perubahan Nilai Uang terhadap Waktu

Perubahan nilai uang terhadap waktu dari suatu mata uang negara tergantung pada tingkat perekonomiannya dan tergantung lagi pada keadaan perekonomian dunia, karena tidak ada satu negara di dunia ini, bagaimana juga majunya yang dapat berdiri sendiri tanpa tergantung sedikitpun dari negara lain.

Jika perubahan nilai uang terhadap waktu lebih tinggi dari tingkat bunga yang dibebankan pada suatu jenis usaha, maka hasil evaluasi investasi terhadap usaha tersebut, akan selalu negatif (tidak menguntungkan).

Pemerintah yang bijaksana akan selalu mengusahakan agar perubahan nilai uang terhadap waktu selalu serendah-rendahnya dan harus selalu di bawah tingkat bunga yang berlaku, yang masih dapat diterapkan dalam usaha apapun. Sebab kalau tidak, tidak akan satu usahapun yang menguntungkan dalam arti kata yang sebenarnya.

Pengertian bahwa satu rupiah saat ini akan bernilai lebih tinggi dari waktu yang akan datang, merupakan konsep dasar dalam membuat keputusan investasi. Pada umumnya masalah finansial atau arus kas suatu investasi mencakup periode waktu yang cukup lama, bertahun-tahun, sehingga perlu diperhitungkan pengaruh waktu terhadap nilai uang. Ini dirumuskan sebagai bunga (*interest*) atau tingkat arus pengembalian (*rate of return*).

Dengan demikian maka untuk mendapatkan ekuivalensi nilai uang perlu mengetahui 3 hal, antara lain (Pudjosumarto, 1995) : (1) Jumlah uang yang diinvestasikan ; (2) Periode atau waktu investasi ; (3) Tingkat bunga yang dikenakan.

2.3.1.4 Keuntungan dan Bunga

Bila seseorang atau perusahaan telah mempunyai dana yang cukup untuk membiayai suatu usaha, maka ia tidak perlu mencari modal pinjaman untuk mana ia harus membayar imbalan berupa bunga. Tetapi bila dana tersebut disimpan di bank atau dipinjamkan kepada orang lain maka ia akan mendapat imbalan

berupa bunga. Jadi untuk modal yang dimiliki sendiri tersebut ia mendapat keuntungan.

Dalam analisa investasi baik untuk modal milik sendiri maupun modal pinjaman harus diberikan imbalan berupa keuntungan bagi modal sendiri, dan bunga bagi modal pinjaman. Hanya bedanya, bunga bagi modal pinjaman diperhitungkan sebagai biaya yang akan mengurangi pajak, sedangkan penyesisihan dana untuk memberi keuntungan bagi modal sendiri, tidak mengurangi pajak.

Karena setiap penanaman modal lazimnya diperhitungkan sedikit lebih tinggi daripada tingkat bunga untuk modal pinjaman.

2.3.1.5 Perhitungan Bunga

Ada dua macam bunga, yaitu bunga biasa (*simple interest*) dan bunga yang menjadi berlipat (*compound interest*), sedangkan untuk laju/tingkat bunga juga ada dua, yaitu laju/tingkat nominal dan laju/tingkat bunga efektif.

Beberapa rumus penting merupakan dasar analisis ekonomi proyek yang berdasarkan menggunakan bunga berganda (*interest compound*) dan metode penggunaan yang berperiode (*discrete compound*) adalah sebagai berikut :

1. $F = P (1 + i)^n$ → **Future Value** (harga yang akan datang)
2. $P = F \frac{1}{(1+i)^n}$ → **Present Value** (harga sekarang)
3. $A = F \left[\frac{i}{(1+i)^n - 1} \right]$ → **Sinking Fund** (penanaman sejumlah uang)
4. $A = F \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right]$ → **Capital Recovery** (pemasukan kembali modal)
5. $F = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right]$ → **Future Value dari Annual**
6. $F = A \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$ → **Present Value dari Annual**

$$7. A = G \left[\frac{1}{i} - \frac{n}{(1+i)^n - 1} \right] \rightarrow \text{Uniform dari Gradient Series}$$

Keterangan simbol :

P = nilai ekuivalen saat ini yang terjadi satu periode sebelum A yang pertama

F = nilai ekuivalen yang akan datang

A = nilai ekuivalen tahunan/annual

i = tingkat suku bunga per periode

n = jumlah periode pembungaan (misal dalam tahun)

2.3.1.6 Variabel Analisa Investasi

Pada sebuah analisa investasi terdapat beberapa variabel yang mendukung perhitungan analisa investasi itu sendiri. Adapun variabel-variabel tersebut antara lain :

2.3.1.6.1 Biaya Investasi Total

Komponen-komponen biaya investasi total adalah : (a) biaya tanah; (b) biaya bangunan; (c) biaya-biaya yang tidak langsung (perencanaan, *financing cost*, hukum, dan lain-lain).

2.3.1.6.2 Modal Sendiri (Equity)

Modal sendiri adalah jumlah modal yang ditanam untuk sesuatu proyek untuk membiayai pekerjaan-pekerjaan pra konstruksi, seperti pengadaan tanah, perencanaan, penasehat, biaya-biaya hukum, equity tersebut, biasanya sebesar kurang lebih 25% dari investasi total (untuk proyek-proyek komersil).

2.3.1.6.3 Modal Pinjaman

Modal pinjaman adalah pembiayaan proyek yang berasal dari :

- a. Kredit langsung dari bank atau institusi keuangan lainnya.
- b. Dana dari pasar uang dan modal (hasil penjualan saham-saham, obligasi, surat berharga dan lain-lain).

2.3.1.6.4 Masa Konstruksi

Menurut (Poerbo, 1989), proyek-proyek komersil yang dibiayai dengan modal pinjaman yang dikenakan bunga maka masa konstruksi harus diusahakan sesingkat-singkatnya agar beban bunga pada masa tersebut menjadi sekecil-kecilnya.

2.3.1.6.5 Suku Bunga

Bunga atas sesuatu pinjaman adalah sejumlah uang sebagai imbalan atas jasa pemberian modal pinjaman yang dapat dinikmati oleh pemberi pinjaman.

2.3.1.6.6 Pendapatan Bangunan

Yang dimaksud dengan pendapatan bangunan adalah :

(a)

2.3.1.6.7 Pengeluaran Bangunan

Yang dimaksud pengeluaran bangunan adalah : (a) Biaya operasi dan pemeliharaan gedung (listrik, AC, gas, air minum, pembersihan gedung dan halaman, keamanan); (b) Biaya personil dan asuransi; (c) Pajak-pajak real estate.

Pengeluaran-pengeluaran ini dibebankan atas dasar service charge yang berkisar antara 20-30% dari pendapatan sewa dasar (base rate). Pengeluaran-pengeluaran yang dibebankan atas pendapatan sewa dasar (base rate) adalah : (1) Pajak Perseroan; (2) Penyusutan; (3) Bila proyek dibiayai dengan modal pinjaman, maka diperlukan biaya amortisasi pokok pinjaman dan bunga; (4) Modal sendiri dikembalikan berikut keuntungannya selama umur ekonomis proyek.

2.3.1.6.8 Biaya Operasional dan Pemeliharaan Gedung

Kelompok biaya ini terdiri dari : (a) Biaya pemeliharaan gedung; (b) Biaya listrik, telepon dan AC; (c) Asuransi gedung dan peralatan; (d) Biaya personil dari badan pengelola gedung.

2.3.1.6.9 Pajak Penghasilan

Tarif pajak untuk wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap menurut UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan adalah sebesar 28% (dua puluh delapan persen).

2.3.1.6.10 Depresiasi

Menurut (Pujawan, 2012) Metode depresiasi garis lurus didasarkan atas asumsi bahwa berkurangnya nilai suatu aset secara linier (proporsional) terhadap waktu atau umur dari aset tersebut. Tingkat depresiasi (rate of despreciation), didapat dari :

$$d = \frac{1}{N}$$

dimana : d = tingkat depresiasi per tahun dinyatakan dalam %

N = masa pakai (umur) suatu aset dinyatakan dalam tahun

2.3.1.7 Net Present Value (NPV)

NPV merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. (Suliyanto, 2010). Jika hasil $NPV > 0$ maka proyek dikatakan layak sedangkan jika $NPV < 0$ maka dapat dikatakan tidak layak.

2.3.1.8 Internal Rate of Returns (IRR)

IRR merupakan tingkat bunga yang menggambarkan bahwa antara benefit (penerimaan) yang telah dipresentvaluekan dan cost (pengeluaran) yang telah dipresentvaluekan sama dengan nol (Pudjosumarto, 1998 : 49). Kriteria investasi IRR ini memberikan pedoman bahwa investasi bisa diterima dan dikatakan layak jika $IRR > MARR$. (Suliyanto, 2010).

2.3.1.9 Payback Period (PP)

Payback Period merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan semua pengeluaran dalam suatu investasi. Suatu investasi dikatakan layak jika $PP < \text{umur ekonomis}$

investasi, sebaliknya suatu investasi dikatakan tidak layak jika $PP > \text{umur ekonomis investasi}$.

2.3.1.10 Analisa Sensitivitas

Karena nilai-nilai parameter dalam studi ekonomi teknik biasanya diestimasikan besarnya maka jelas nilai-nilai tersebut tidak akan bisa dilepaskan dari faktor kesalahan. Artinya, nilai-nilai parameter tersebut mungkin lebih besar atau lebih kecil dari hasil estimasi yang diperoleh, atau berubah pada saat-saat tertentu. Perubahan yang terjadi pada nilai parameter tentunya akan mengakibatkan perubahan pula pada tingkat output atau hasil. Perubahan tingkat output atau hasil ini bisa menyebabkan preferensi akan berubah dari satu alternatif ke alternatif yang lainnya.

Untuk mengetahui seberapa sensitif suatu keputusan terhadap perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhinya maka setiap proses pengambilan keputusan pada ekonomi teknik hendaknya disertai dengan analisis sensitivitas. Analisis ini akan memberikan gambaran sejauh mana suatu keputusan akan cukup kuat berhadapan dengan perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhi.

Analisa sensitivitas dilakukan dengan mengubah nilai dari suatu parameter pada suatu saat untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu investasi. Parameter-parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa mempengaruhi keputusan-keputusan dalam studi ekonomi teknik adalah ongkos investasi, aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak, tingkat hunian, dan sebagainya. (Pujawan, 2012)

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III METODOLOGI

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian termasuk deskriptif yang sifatnya perbandingan antara peraturan dengan kondisi yang ada. Serta analitis melalui proses pengumpulan, penyusunan data, dan perhitungan untuk mengevaluasi kelayakan dari aspek ekonomi berdasarkan indikator-indikator yang ada.

3.2 Data

Langkah pertama yang harus dilakukan sebelum memulai perhitungan adalah mengumpulkan data yang dibutuhkan. Data tersebut diperoleh dari PT. PP Property selaku pihak *owner* Grand Sungkono Lagoon, serta instansi dan pihak lain yang terkait.

3.2.1 Klasifikasi Data

Data-data tersebut antara lain :

1. Data Primer

Wawancara langsung dengan pihak pengelola untuk mengetahui konsep pengelolaan Grand Sungkono Lagoon, misalnya penjelasan tentang fasilitas yang diperoleh konsumen sesuai harga yang ditetapkan.

2. Data Sekunder

a) Gambar-gambar proyek

b) Anggaran Biaya

1. Biaya Investasi
2. Data Tarif Dasar Listrik
3. Data Tarif Dasar Air
4. Data Tarif Telepon
5. Data Pengelolaan Proyek
6. Data Penjualan Apartemen
7. Data Gaji Karyawan
8. Data Biaya Service Charge

3.2.2 Prosedur Pengumpulan Data

Data-data yang digunakan diperoleh melalui tahap-tahap sebagai berikut :

1. Observasi Proyek
Survei dilakukan pada kunjungan awal ke proyek untuk memperoleh gambaran umum dan di kunjungan berikutnya untuk melakukan wawancara lebih mendalam mengenai konsep pengelolaan. Observasi juga dilakukan dengan pihak luar proyek untuk menunjang ketersediaan data dalam penelitian ini.
2. Dokumentasi
 - a. Data Proyek
Data dan sumber data yang dibutuhkan antara lain :
 1. Data berupa gambar proyek dan data keuangan dari objek yang diteliti yaitu diperoleh dari pihak manajemen Grand Sungkono Lagoon.
 2. Data suku bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
 3. Data tarif dasar listrik, air, telepon, yang diperoleh dari PLN, PDAM. Data koefisien bangunan diperoleh dari pemerintah daerah setempat.
 - b. Data penunjang
Dalam kegiatan ini dilakukan pengumpulan data diluar dari pihak proyek antara lain publikasi data dari berbagai instansi terkait seperti Pemerintahan Daerah setempat, PLN, PDAM, BI.

3.3 Analisa Data

3.3.1 Aspek Finansial

Analisa finansial dilakukan setelah melakukan analisa aliran kas yang akan terjadi yaitu :

1. Aliran kas masuk untuk perhitungan aspek finansialnya yaitu :

- a. Pendapatan dari unit apartemen yang terjual
- b. Pendapatan dari service charge
- 2. Aliran kas keluar untuk perhitungan aspek finansialnya didapat dari :
 - a. Biaya Total Investasi
 - 1) Biaya Tanah
 - 2) Biaya Konstruksi
 - 3) Biaya-biaya tidak langsung (perencanaan dan perizinan)
 - b. Biaya Operasional
 - 1) Biaya staff manajemen
 - 2) Biaya listrik dan air
 - c. Biaya Maintenance
 - d. Biaya Replacement (penggantian secara berkala)
 - e. Biaya pajak

Analisa aspek finansial dilakukan dengan cara menghitung tiga parameter kelayakan investasi yaitu :

1. NPV

NPV merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. Jika hasil $NPV > 0$ maka proyek dikatakan layak sedangkan jika $NPV < 0$ maka dapat dikatakan tidak layak.

2. IRR

Merupakan tingkat bunga yang menggambarkan bahwa antara benefit (penerimaan) yang telah dipresentvaluekan dan cost (pengeluaran) yang telah dipresentvaluekan sama dengan nol (Pudjosumarto, 1998 : 49). Kriteria investasi IRR ini memberikan pedoman bahwa investasi bisa diterima dan dikatakan layak jika $IRR > MARR$.

3. PP

Payback Period merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan semua pengeluaran dalam suatu investasi. Suatu investasi dikatakan layak jika $PP <$

umur ekonomis investasi, sebaliknya suatu investasi dikatakan tidak layak jika $PP > \text{umur ekonomis investasi}$.

3.3.2 Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas yang dilakukan dengan mengubah nilai dari suatu parameter pada suatu saat untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu investasi. Parameter-parameter yang akan dianalisa dalam tugas akhir ini adalah perubahan tingkat okupansi dan tingkat bunga.

3.4 Langkah – Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian dalam penyusunan Tugas Akhir ini meliputi :

1. Perumusan Masalah

Sebelum muncul sebuah permasalahan dilakukan pemilihan objek penelitian dalam hal ini diperoleh investasi proyek pembangunan Grand Sungkono Lagoon di Jl. Abdul Wahab Siamin Kav. 9-10 Surabaya. Dari kondisi lapangan yang ada diharapkan sebuah hasil yang ideal dalam segi finansial. Dari harapan tersebut diangkat sebuah perumusan masalah yaitu bagaimana kelayakan proyek pembangunan Grand Sungkono Lagoon ditinjau dari segi finansialnya.

2. Studi Literatur

Sebagai pedoman ilmiah dalam menganalisa sebuah penyusunan laporan diperlukan literatur sehingga laporan dapat dipertanggungjawabkan. Studi literatur dimaksudkan untuk memperoleh konsep teori serta bahan pustaka yang kemudian digunakan sebagai alat dalam pengerjaan laporan. Selain berupa buku tulisan para ahli di bidang manajemen konstruksi, literatur juga berupa peraturan-peraturan pemerintah, hasil laporan pengerjaan Tugas Akhir, maupun berupa informasi dari internet.

3. Pengumpulan Data

Dalam kegiatan ini dilakukan pengumpulan berbagai data finansial pembangunan proyek yang dibuat oleh pihak *owner*, ditindaklanjuti dengan cara wawancara kepada *stakeholder* kemudian direkapitulasi sesuai kebutuhan penelitian.

4. Analisa Data

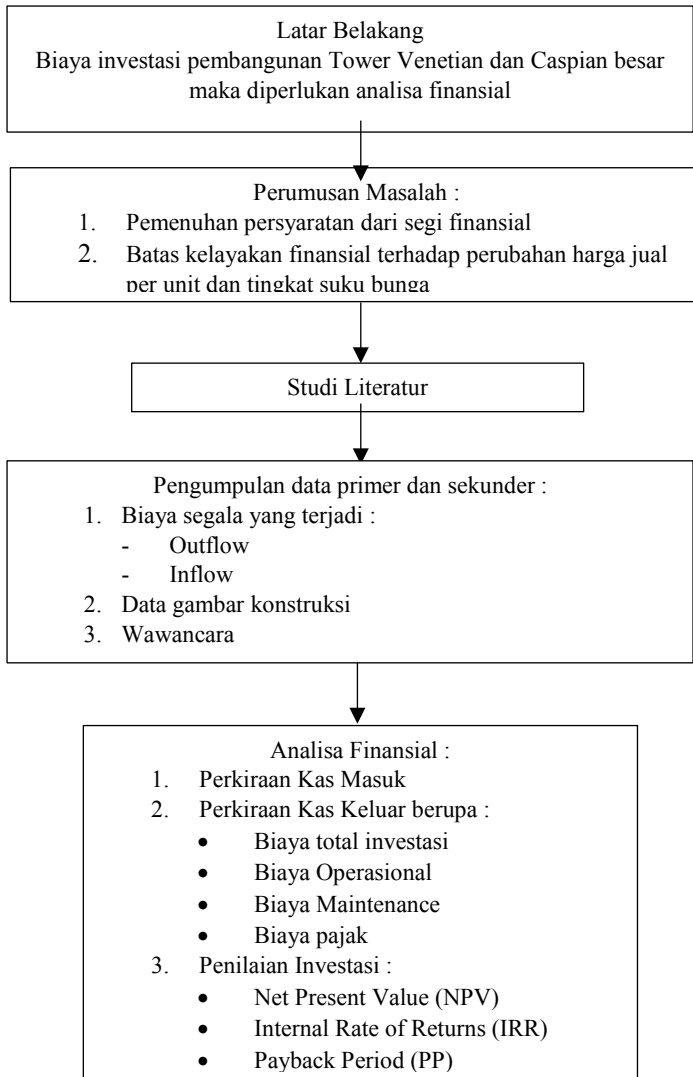
a. Segi finansial

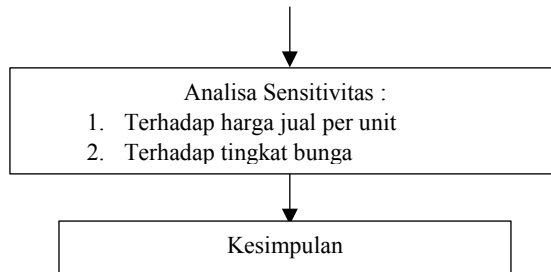
Pengolahan data keuangan dalam bentuk aliran kas masuk, serta perkiraan aliran kas keluar yang akan terjadi selama masa investasi, kemudian dilakukan analisa kelayakan investasi dengan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP). Setelah mengetahui NPV, dilanjutkan analisa sensitivitas yaitu memaparkan perubahan investasi yang dapat terjadi akibat perubahan variabel analisa investasi khususnya tingkat okupansi dan tingkat bunga.

5. Kesimpulan

Hasil dari pengerjaan Tugas Akhir ini yaitu bagaimana kelayakan investasi pada pembangunan Grand Sungkono Lagoon.

Langkah pengerjaan Tugas Akhir ini dapat dilihat seperti pada Gambar 3.1





Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Proyek

Proyek Grand Sungkono Lagoon terletak di Jl. Abdul Wahab Siamin Kav. 9-10, Surabaya. Pembangunan dilakukan mulai pada 2014 hingga 2016. Apartemen Grand Sungkono Lagoon terdiri atas 2 tower, yaitu Tower Venetian dan Caspian. Tower Venetian merupakan apartemen dengan 34 lantai dan 516 unit, sedangkan Caspian merupakan perpaduan antara mall dan apartemen dengan jumlah 48 lantai.

Modal investasi yang digunakan berasal dari modal sendiri dan pinjaman Bank. Grand Sungkono Lagoon dikelola sendiri oleh PT. PP Properti dalam hal penjualan unit dan sewa mall. Dengan modal kepemilikan apartemen strata title, PT. PP Properti akan mengelola apartemen tersebut kurang lebih selama 5 tahun yang kemudian diserahkan kepada pihak management building.

4.2 Analisa Finansial

Grand Sungkono Lagoon terdiri atas dua tower, maka analisa finansial yang dilakukan pada penelitian ini dibagi menjadi dua sesuai dengan jumlah tower, yaitu :

1. Tower Venetian
2. Tower Caspian

4.2.1 Tower Venetian

Tower Venetian memiliki 516 unit yang tersebar pada 34 lantai dengan delapan tipe berdasarkan luas lantai, terdiri dari 32 lantai tipikal dan 2 lantai penthouse.

4.2.1.1 Biaya Tanah

Dari hasil perbandingan harga tanah dengan metode perbandingan data pasar diketahui harga tanah untuk pembangunan

Grand Sungkono Lagoon ini sebesar Rp 11,143,211 per m². Perhitungan tersebut dapat dilihat pada lampiran 4. Dengan luas tanah sebesar 1209 m² maka biaya tanah yang dikeluarkan adalah sebesar Rp 13.472.141.870,00.

4.2.1.2 Biaya Konstruksi

Dalam hal ini biaya bangunan dihitung berdasarkan harga satuan per m² bangunan. Harga dasar bangunan di lantai dasar adalah Rp 5.037.769,00 yang diperoleh dari analisis tender biaya (ASP Bangunan Gedung per m² Kota Surabaya tahun 2016. Untuk biaya bangunan non standard, harga dasar bangunan tersebut dikalikan dengan suatu faktor pengali berdasarkan PERMEN PU NO.45/PRT/M/2007. Harga dasar bangunan digunakan untuk menghitung biaya konstruksi. Biaya konstruksi didapat dari penjumlahan antara biaya pekerjaan standard dan non standard.

a. Biaya Pekerjaan Standard

Biaya pekerjaan standard diperoleh dari hasil perhitungan sebesar Rp 322.156.683.174,00. Rincian perhitungan bisa dilihat pada lampiran 5.

b. Biaya Pekerjaan Non Standard

Biaya pekerjaan non standard diperoleh dari hasil perhitungan sebesar Rp 131.089.265.183,00. Rincian perhitungan bisa dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1 Biaya Pekerjaan Non Standard

Pekerjaan	Meliputi	Harga Total
Lantai Basement	120% dari harga satuan dasar tertinggi x 1209 m ²	Rp 7,556,429,935
Lantai Semi Basement	120% dari harga satuan dasar tertinggi x 1209 m ²	Rp 7,556,429,935
Alat Pengkondisian Udara	10% dari biaya pekerjaan standard	Rp 32,215,668,317
Escalator	8% dari biaya pekerjaan standard	Rp 25,772,534,654
Elektrikal (termasuk genset)	7% dari biaya pekerjaan standard	Rp 22,550,967,822
Sistem Proteksi Kebakaran	7% dari biaya pekerjaan standard	Rp 22,550,967,822
Sistem Penangkal Petir	2% dari biaya pekerjaan standard	Rp 6,443,133,663
Pengolahan Air Limbah	2% dari biaya pekerjaan standard	Rp 6,443,133,663
Total Biaya Pekerjaan Non Standard		Rp 131,089,265,813

Dari perhitungan di atas didapatkan biaya konstruksi sebesar Rp 453.245.948.986,00.

4.2.1.3 Biaya Perencanaan

Biaya perencanaan dihitung dengan asumsi 15% dari biaya konstruksi yaitu sebesar Rp 67.986.892.348,00.

4.2.1.4 Biaya Pengembangan Fasilitas

Biaya pengembangan fasilitas dihitung dengan asumsi 5% dari biaya konstruksi yaitu sebesar Rp 33.662.297.449,00.

4.2.1.5 Biaya Investasi Total

Biaya investasi total didapat dari penjumlahan biaya tanah, biaya konstruksi, biaya perencanaan serta biaya pengembangan fasilitas. Dari perhitungan didapatkan biaya investasi total sebesar Rp 557.367.280.654,00. Perhitungan biaya investasi total pembangunan Tower Venetian Grand Sungkono Lagoon dapat dilihat pada Tabel 4.2.

Modal investasi yang digunakan diperoleh dari modal sendiri dan modal pinjaman dari bank. Untuk modal pinjaman sebesar 2/3 (dua pertiga) dari biaya investasi. Untuk Tower Venetian sebesar Rp 373.436.078.038,00. Pengembalian pinjaman ini akan diangsur selama 5 tahun dengan bunga 10,55% per tahunnya sehingga besar angsuran tiap tahunnya untuk Tower Venetian sebesar Rp 99.899.462.374,00.

Tabel 4.2 Biaya Investasi Tower Venetian

No.	Uraian Pekerjaan	Jumlah
1	Biaya Tanah	Rp 13,472,141,870
2	Biaya Konstruksi	Rp 453,245,948,986
3	Biaya Perencanaan	Rp 67,986,892,348
4	Pengembangan Fasilitas	Rp 22,662,297,449
	Total	Rp 557,367,280,654

Sumber : Hasil Perhitungan

4.2.1.6 Pendapatan

Ada dua sumber pendapatan, yaitu :

- a. Penjualan Unit Apartemen
- b. Service Charge

a. Penjualan Unit Apartemen

Pendapatan ini diperoleh dari penjualan unit apartemen dan service charge. Apartemen tersebut memiliki harga yang berbeda tiap unitnya, harga ditentukan berdasarkan tipe kamar dan luas kamar. Harga apartemen sudah termasuk izin mendirikan bangunan (IMB), listrik, instalasi (antena tv, AC, water heater), PDAM dan Sertifikat Hak Milik satuan unit apartemen atas nama pembeli.

Salah satu unit apartemen di lantai 3 tipe 1 kamar dengan luas 49,25 m² dijual seharga Rp 762.510.957,00. Namun pada kenyataannya pembeli akan mengeluarkan nominal lebih dari harga yang ditetapkan akan tetapi tidak dimasukkan ke dalam pendapatan, karena merupakan biaya tambahan yang timbul akibat transaksi jual beli properti antara lain biaya notaris, BPHTB, PPJB, PBB, serta biaya lain yang timbul akibat perubahan Peraturan Pemerintah.

Penjualan unit apartemen ditetapkan dilakukan dengan cara angsuran selama 3 tahun dengan bunga 9,5% dengan target tahun ketiga atau tahun 2016 unit sudah laku semua. Dengan sistem pembayaran tersebut, maka angsuran terjadi mulai tahun 2015 hingga tahun 2019. Dari data yang diperoleh dari Pihak PT. PP Properti, tahun 2014 unit apartemen telah terjual 55%, dan pada tahun 2015 telah terjual 87% dan pada tahun 2016 telah terjual 100% atau unit terjual semua. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai pendapatan dari penjualan unit apartemen pada tahun 2015 senilai Rp 159.415.097.098,00 , pada tahun 2016 sebesar Rp 274.262.741.471,00 , pada tahun 2017 sebesar Rp 335.895.321.232,00 , pada tahun 2018 sebesar Rp

176.262.231.699,00 , dan pada tahun 2019 sebesar Rp 61,518,393,247,00. Rincian pendapatan penjualan unit apartemen, selengkapnya dapat dilihat di lampiran 6. Penentuan asumsi terhadap tingkat hunian berdasarkan minat pembeli apartemen yang lebih banyak memilih tipe 1 bedroom, lalu 2 bedroom, kemudian disusul 3 bedroom lalu Penthouse.

b. Service Charge

Ada biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh pemilik apartemen di luar listrik, air dan telepon yaitu service charge. Service charge adalah biaya yang harus dikeluarkan pemilik apartemen untuk fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per meter persegi apartemen penghuni. Pada tower Venetian dikenakan biaya service charge sebesar Rp 12.500,00/m². Service charge ini diperoleh saat apartemen mulai dioperasikan. Service charge akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap lima tahun, asumsi ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak manajemen Grand Sungkono Lagoon. Selengkapnya mengenai pendapatan service charge dapat dilihat pada lampiran 7.

c. Rekapitulasi Pendapatan

Dari pendapatan penjualan unit ditambah pendapatan service charge pertahunnya diperoleh nilai pendapatan tahunan dari apartemen. Selengkapnya mengenai rekapitulasi pendapatan Tower Venetian dapat dilihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Rekapitulasi Pendapatan Apartemen Tower Venetian

Tahun	Penjualan Unit	Service Charge	Pendapatan Total
Tahun ke-1	Rp 159,415,097,098	Rp 4,411,200,000	Rp 163,826,297,098
Tahun ke-2	Rp 275,300,800,686	Rp 4,411,200,000	Rp 279,712,000,686
Tahun ke-3	Rp 338,075,245,584	Rp 4,411,200,000	Rp 342,486,445,584
Tahun ke-4	Rp 178,660,148,486	Rp 4,411,200,000	Rp 183,071,348,486
Tahun ke-5	Rp 62,774,444,898	Rp 4,411,200,000	Rp 67,185,644,898
Tahun ke-6		Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000

Lanjutan **Tabel 4.3**

Tahun ke-7		Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-8		Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-9		Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-10		Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000

Sumber : Hasil Perhitungan

4.2.1.7 Pengeluaran

Pengeluaran untuk apartemen terdiri atas :

- a. Biaya Operasional
- b. Biaya Pemeliharaan
- c. Biaya Replacement

a. Biaya Operasional

Untuk operasional apartemen tidak terpengaruh oleh tingkat hunian. Melainkan hanya untuk fasilitas umum.

A. Perhitungan Biaya Tetap Listrik

Kebutuhan listrik yang dihitung antara lain perhitungan daya untuk pencahayaan, AC, pompa air, dan elevator. Besarnya biaya diperoleh dari mengalikan tarif dasar listrik yang berlaku dengan total kebutuhan daya masing-masing komponen itu. Besarnya tarif daya listrik yang berlaku untuk pengelolaan listrik sesuai dengan tarif yang dikeluarkan oleh PT. PLN (Persero).

a. Kebutuhan Daya Untuk Pencahayaan

Kebutuhan daya untuk pencahayaan terdiri atas pencahayaan yang cukup untuk menunjang aktivitas seperti koridor dan kantor manajemen. Perhitungan daya dikonversikan dari satuan watt ke kwh serta untuk perhitungan daya listrik yang digunakan setiap bulannya, maka dikalikan 30 hari (1 bulan).

Pencahayaan koridor yaitu pencahayaan yang terletak di dalam bangunan tower yang digunakan untuk jalan umum. Waktu pemakaian lampu diasumsikan selama 24 jam. Daya listrik yang

diperlukan untuk pencahayaan koridor sebesar 11.664 kWh perbulan. Perhitungan daya pencayaan koridor dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4 Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Koridor Tower Venetian

No	Lantai	Daya (kWh)	t (jam)	n (hari)	P total (kwh/bulan)
1	Lantai Ground	0.5	24	30	365
2	Lantai 3	0.5	24	30	365
3	Lantai 5	0.5	24	30	365
4	Lantai 6	0.5	24	30	365
5	Lantai 7	0.5	24	30	365
6	Lantai 8	0.5	24	30	365
7	Lantai 9	0.5	24	30	365
8	Lantai 10	0.5	24	30	365
9	Lantai 11	0.5	24	30	365
10	Lantai 12	0.5	24	30	365
11	Lantai 15	0.5	24	30	365
12	Lantai 16	0.5	24	30	365
13	Lantai 17	0.5	24	30	365
14	Lantai 18	0.5	24	30	365
15	Lantai 19	0.5	24	30	365
16	Lantai 20	0.5	24	30	365
17	Lantai 21	0.5	24	30	365
18	Lantai 23	0.5	24	30	365
19	Lantai 25	0.5	24	30	365
20	Lantai 26	0.5	24	30	365
21	Lantai 27	0.5	24	30	365
22	Lantai 28	0.5	24	30	365
23	Lantai 29	0.5	24	30	365
24	Lantai 30	0.5	24	30	365
25	Lantai 32	0.5	24	30	365
26	Lantai 33	0.5	24	30	365
27	Lantai 35	0.5	24	30	365
28	Lantai 36	0.5	24	30	365
29	Lantai 37	0.5	24	30	365
30	Lantai 38	0.5	24	30	365
31	Lantai 39	0.5	24	30	365
32	Penthouse 1 Floor	0.5	24	30	365
33	Penthouse 2 Floor	0.5	24	30	365
				Total	11664

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 $P \text{ total} = \text{daya} \times t \times n$

b. Kebutuhan Daya Untuk Air Bersih

Air bersih yang digunakan cara pendistribusiannya dengan menggunakan pompa air. Sedangkan asumsi penggunaan pompa air selama 5 jam. Hasil dari perhitungan daya listrik untuk penggunaan pompa air bersih dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel 4.5 Total Daya Listrik Untuk Pompa Air Bersih

No	Tipe	Daya (kWh)	t (jam)	n (hari)	P total (kwh/bulan)
1	Sump Pump tipe 1	2.5	5	30	375
2	Sump Pump tipe 2	2.5	5	30	375
3	Sump Pump tipe 3	2.5	5	30	375
4	Sump Pump tipe 4	2.5	5	30	375
5	Sump Pump tipe 5	2.5	5	30	375
6	Swimming Pool Circulation Pump	7.5	5	30	1125
				Total	3000

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 $P \text{ total} = \text{daya} \times t \times n$

c. Kebutuhan Daya Untuk Elevator

Elevator atau lift dibutuhkan untuk memudahkan mobilisasi manusia dan barang dari satu lantai ke lantai lainnya. Daya listrik yang diperlukan untuk satu kelompok lift diperlukan untuk satu kelompok lift bergantung pada kapasitas, kecepatan dan jumlah lift. Untuk tower Venetian menggunakan elevator sebanyak 6 buah dengan daya blabla kWh perjamnya dan beroperasi selama 24 jam. Hasil perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.6.

Tabel 4.6 Total Daya Listrik untuk Elevator Tower Venetian

Unit	daya (kWh)	t (jam)	n (hari)	P total (kWh/bulan)
Elevator (6 buah)	66	24	30	47520

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 P total = daya x t x n

Dari perhitungan daya di atas, untuk kebutuhan daya listrik per tahun dibutuhkan sebesar 746.208 kWh. Hasil Perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.7.

Tabel 4.7 Kebutuhan Total Daya Listrik Venetian per tahun

Keterangan	Kebutuhan Listrik	Kebutuhan Listrik
	(kwh/bulan)	(kwh/tahun)
Koridor	11664	139968
Pompa Air Bersih	3000	36000
Elevator	47520	570240
	Total	746208

Sumber : Hasil Perhitungan

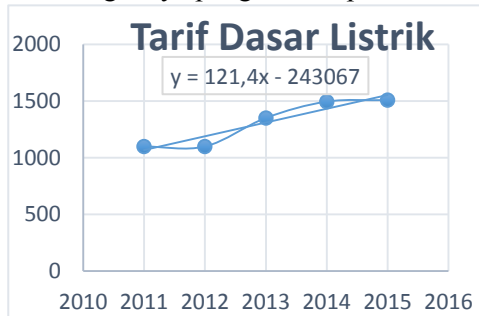
Untuk tarif dasar listrik tahun 2015 – 2019 diperoleh dari hasil regresi tarif dasar listrik multiguna tahun 2011-2015 yang ditetapkan oleh PT. PLN Persero. Rincian tarif listrik dapat dilihat pada Tabel 4.8.

Tabel 4.8 Harga Tarif Dasar Listrik

Tahun	TDL
2011	Rp 1,100
2012	Rp 1,100
2013	Rp 1,352
2014	Rp 1,496
2015	Rp 1,509

Sumber: Website PT. PLN

Dari hasil regresi tarif dasar listrik pada Tabel 4.8 dapat diperoleh rumus $y = 121,4x - 243067$ yang nantinya digunakan untuk mencari tarif dasar listrik pada tahun-tahun berikutnya pada tabel 4.9. Grafik hasil regresi tarif dasar listrik dapat dilihat pada Gambar 4.1. Setelah didapatkan tarif dasar listrik pertahunnya maka dapat dihitung biaya pengeluaran pemakaian listrik.



Gambar 4.1 Grafik Regresi Tarif Dasar Listrik

Tabel 4.9 Hasil Regresi Tarif Dasar Listrik
Tahun 2016-2025

Tahun	TDL/kWh (Rp)
a	$y = 121,4x - 243067$
2016	1675.4
2017	1796.8
2018	1918.2
2019	2039.6
2020	2161
2021	2282.4
2022	2403.8
2023	2525.2
2024	2646.6
2025	2768

Sumber : Hasil Perhitungan

Maka biaya yg dikeluarkan untuk pemakaian listrik bisa dilihat pada Tabel 4.10

Tabel 4.10 Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Tower Venetian

Tahun	Kebutuhan Listrik	TDL per kWh	Total per tahun
	(kwh/tahun)		
Tahun ke-1	746208	Rp 1,509	Rp 1,126,027,872
Tahun ke-2	746208	Rp 1,675	Rp 1,250,196,883
Tahun ke-3	746208	Rp 1,797	Rp 1,340,786,534
Tahun ke-4	746208	Rp 1,918	Rp 1,431,376,186
Tahun ke-5	746208	Rp 2,040	Rp 1,521,965,837
Tahun ke-6	746208	Rp 2,161	Rp 1,612,555,488
Tahun ke-7	746208	Rp 2,282	Rp 1,703,145,139
Tahun ke-8	746208	Rp 2,404	Rp 1,793,734,790
Tahun ke-9	746208	Rp 2,525	Rp 1,884,324,442
Tahun ke-10	746208	Rp 2,647	Rp 1,974,914,093

Sumber : Hasil Perhitungan

B. Perhitungan Biaya Air

Biaya air yang dimaksud ialah biaya air yang dibutuhkan untuk fasilitas umum seperti toilet, kolam renang dan taman. Maka perhitungan kebutuhan air per bulannya bisa dilihat pada tabel 4.11 dan biaya tetap kebutuhan air per bulannya pada tabel 4.12.

Tabel 4.11 Kebutuhan Air Tower Venetian

Keterangan	Kebutuhan air	Kebutuhan air	Kebutuhan air
	(liter/hari)	(m3/hari)	(m3/bulan)
Toilet	2,520	2.52	76
Kolam renang			800
Taman			2000

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel 4.12 Biaya Tetap Kebutuhan Air Tower Venetian

No.	Keterangan	Pemakaian	Tarif air	Total (Rp)
		(m3/bulan)	(Rp)	
1	Pemeliharaan meteran			Rp 3,000
2	PPN (10%)			Rp 300
3	Toilet	76	Rp 9,500	Rp 718,200
4	Kolam renang	800	Rp 9,500	Rp 7,600,000
5	Taman	2000	Rp 9,500	Rp 19,000,000
			Total/bulan	Rp 27,321,500
			Total/tahun	Rp 327,858,000

Sumber : Hasil Perhitungan

C. Biaya Gaji Karyawan Pengelola Apartemen

Dari hasil survey dengan pihak manajemen pengelola Grand Sungkono Lagoon, didapatkan data berupa besarnya biaya gaji karyawan pengelola sesuai tingkatan jabatan dan banyaknya karyawan. Data tersebut yang akan dipakai untuk menghitung besarnya biaya gaji karyawan pengelola yang akan dikeluarkan oleh pihak manajemen pengelola tersebut tiap bulannya. Hasil perhitungan bisa dilihat pada tabel 4.13.

Tabel 4.13 Gaji Karyawan Pengelola Tower Venetian

No	Keterangan	Jumlah	Harga Satuan	Total Gaji/Bulan
1	General Manager	1	Rp 16,500,000.00	Rp 16,500,000.00
2	Manager	3	Rp 14,000,000.00	Rp 42,000,000.00
3	Staff	7	Rp 6,500,000.00	Rp 45,500,000.00
4	Security	10	Rp 3,045,000.00	Rp 30,450,000.00
5	Cleaning Service	10	Rp 3,045,000.00	Rp 30,450,000.00
			Total	Rp 164,900,000.00

Sumber : Hasil Perhitungan

D. Rekapitulasi Biaya Operasional Apartemen

Untuk perhitungan aliran kas, agar lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 4.14 tentang biaya operasional per tahun.

Tabel 4.14 Rekapitulasi Biaya Operasional Tower Venetian

Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Biaya Gaji Karyawan	Total Biaya Operasional
	a	b	c	d = a+b+c
Tahun ke-1	Rp 1,126,027,872	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,432,685,872
Tahun ke-2	Rp1,250,196,883	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,556,854,883
Tahun ke-3	Rp 1,340,786,534	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,647,444,534
Tahun ke-4	Rp 1,431,376,186	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,738,034,186
Tahun ke-5	Rp 1,521,965,837	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,828,623,837
Tahun ke-6	Rp 1,612,555,488	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 3,919,213,488
Tahun ke-7	Rp1,703,145,139	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 4,009,803,139
Tahun ke-8	Rp 1,793,734,790	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 4,100,392,790
Tahun ke-9	Rp 1,884,324,442	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 4,190,982,442
Tahun ke-10	Rp 1,974,914,093	Rp 327,858,000	Rp 1,978,800,000	Rp 4,281,572,093

Sumber : Hasil Perhitungan

b. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan untuk apartemen digunakan untuk aktivitas perbaikan peralatan secara berkala. Seperti pengecatan ulang, pemeliharaan eskalator, dan lain sebagainya. Besarnya biaya pemeliharaan pertahun dialokasikan sebesar 40% dari biaya service charge. Untuk rincian perhitungan dapat dilihat pada Tabel 4.15.

Tabel 4.15 Biaya Pemeliharaan Tower Venetian

Tahun	Service charge	Biaya Pemeliharaan
Tahun ke-1	Rp 4,411,200,000	Rp 1,764,480,000
Tahun ke-2	Rp 4,411,200,000	Rp 1,764,480,000
Tahun ke-3	Rp 4,411,200,000	Rp 1,764,480,000

Lanjutan **Tabel 4.15**

Tahun	Service charge	Biaya Pemeliharaan
Tahun ke-4	Rp 4,411,200,000	Rp 1,764,480,000
Tahun ke-5	Rp 4,411,200,000	Rp 1,764,480,000
Tahun ke-6	Rp 4,852,320,000	Rp 1,940,928,000
Tahun ke-7	Rp 4,852,320,000	Rp 1,940,928,000
Tahun ke-8	Rp 4,852,320,000	Rp 1,940,928,000
Tahun ke-9	Rp 4,852,320,000	Rp 1,940,928,000
Tahun ke-10	Rp 4,852,320,000	Rp 1,940,928,000

Sumber : Hasil Perhitungan

c. **Biaya Replacement**

Replacement atau penggantian dalam apartemen meliputi penggantian mesin mesin seperti mesin AC, pompa air, generator, dan elevator. Manajemen apartemen mengalokasikan biaya tersebut sebesar 40% dari service charge atau sebesar Rp 1.764.480.000,00 dengan asumsi akan dibayarkan per 5 tahun.

4.2.2 Tower Caspian

Tower Caspian terdiri atas mall dan apartemen. Tower Caspian untuk apartemen memiliki 527 unit yang tersebar pada 41 lantai tipikal dengan lima tipe berdasarkan luas unit.

4.2.2.1 Biaya Tanah

Dari hasil perbandingan harga tanah dengan metode perbandingan data pasar diketahui harga tanah untuk pembangunan Grand Sungkono Lagoon ini sebesar Rp 11,143,211 per m². Perhitungan tersebut dapat dilihat pada lampiran 4 halaman 73. Dengan luas tanah sebesar 6900 m² maka biaya tanah yang dikeluarkan adalah sebesar Rp 76.888.154.595,00.

4.2.2.2 Biaya Konstruksi

Dalam hal ini biaya bangunan dihitung berdasarkan harga satuan per m² bangunan. Harga dasar bangunan di lantai dasar adalah Rp 5,037,769 yang diperoleh dari analisis tender biaya (ASP Bangunan Gedung per m² Kota Surabaya tahun 2016. Untuk biaya bangunan non standard, harga dasar bangunan tersebut dikalikan dengan suatu faktor pengali berdasarkan PERMEN PU NO.45/PRT/M/2007. Harga dasar bangunan digunakan untuk menghitung biaya konstruksi. Biaya konstruksi didapat dari penjumlahan antara biaya pekerjaan standard dan non standard.

a. Biaya Pekerjaan Standard

Biaya pekerjaan standard diperoleh dari hasil perhitungan sebesar Rp 694.153.394.978,00. Rincian perhitungan bisa dilihat pada lampiran 8.

b. Biaya Pekerjaan Non Standard

Biaya pekerjaan non standard diperoleh dari hasil perhitungan sebesar Rp 336.147.276.043,00. Rincian perhitungan bisa dilihat pada tabel 4.16.

Tabel 4.16 Biaya Pekerjaan Non Standard

Pekerjaan	Meliputi	Harga Total
Lantai Basement	120% dari harga satuan dasar tertinggi x 6900 m2	Rp 43,126,026,925
Lantai Semi Basement	120% dari harga satuan dasar tertinggi x 6900 m2	Rp 43,126,026,925
Alat Pengkondisian Udara	10% dari biaya pekerjaan standard	Rp 69,415,339,498
Escalator	8% dari biaya pekerjaan standard	Rp 55,532,271,598
Elektrikal (termasuk genset)	7% dari biaya pekerjaan standard	Rp 48,590,737,648
Sistem Proteksi Kebakaran	7% dari biaya pekerjaan standard	Rp 48,590,737,648
Sistem Penangkal Petir	2% dari biaya pekerjaan standard	Rp 13,883,067,900
Pengolahan Air Limbah	2% dari biaya pekerjaan standard	Rp 13,883,067,900
Total Biaya Pekerjaan Non Standard		Rp 336,147,276,043

Dari perhitungan di atas didapatkan biaya konstruksi sebesar Rp 1.030.300.671.021,00.

4.2.2.3 Biaya Perencanaan

Biaya perencanaan dihitung dengan asumsi 15% dari biaya konstruksi yaitu sebesar Rp 154.545.100.653,00.

4.2.2.4 Biaya Pengembangan Fasilitas

Biaya pengembangan fasilitas dihitung dengan asumsi 5% dari biaya konstruksi yaitu sebesar Rp 51.515.033.551,00.

4.2.2.5 Biaya Investasi Total

Biaya investasi total didapat dari penjumlahan biaya tanah, biaya konstruksi, biaya perencanaan serta biaya pengembangan fasilitas. Dari perhitungan didapatkan biaya investasi total sebesar Rp 1.313.248.959.819,00. Perhitungan biaya investasi total pembangunan Tower Caspian Grand Sungkono Lagoon dapat dilihat pada Tabel 4.17

Modal investasi yang digunakan diperoleh dari modal sendiri dan modal pinjaman dari bank. Untuk modal pinjaman sebesar $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari biaya investasi. Untuk Tower Caspian sebesar Rp 879.876.803.079,00. Pengembalian pinjaman ini akan diangsur selama 5 tahun dengan bunga 10,55% per tahunnya sehingga besar angsuran tiap tahunnya untuk Tower Caspian sebesar Rp 235.379.559.588,00.

Tabel 4.17 Biaya Investasi Tower Caspian

No.	Uraian Pekerjaan	Jumlah
1	Biaya Tanah	Rp 76,888,154,595
2	Biaya Konstruksi	Rp 1,030,300,671,021
3	Biaya Perencanaan	Rp 154,545,100,653
4	Pengembangan Fasilitas	Rp 51,515,033,551
	Total	Rp 1,313,248,959,819

Sumber : Hasil Perhitungan

4.2.2.6 Pendapatan

Ada dua sumber pendapatan, yaitu :

- Penjualan Unit Apartemen
- Service Charge

a. Penjualan Unit Apartemen

Pendapatan ini diperoleh dari penjualan unit apartemen dan service charge. Apartemen tersebut memiliki harga yang berbeda tiap unitnya, harga ditentukan berdasarkan tipe kamar dan luas kamar. Harga apartemen sudah termasuk izin mendirikan bangunan (IMB), listrik, instalasi (antena tv, AC, water heater), PDAM dan Sertifikat Hak Milik satuan unit apartemen atas nama pembeli. Salah satu unit apartemen di lantai 3 tipe 1 kamar dengan luas 74,78 m2 dijual seharga Rp 2.045.330.727,00.

Namun pada kenyataannya pembeli akan mengeluarkan nominal lebih dari harga yang ditetapkan akan tetapi tidak dimasukkan ke dalam pendapatan, karena merupakan biaya tambahan yang timbul akibat transaksi jual beli properti antara lain biaya notaris, BPHTB, PPJB, PBB, serta biaya lain yang timbul akibat perubahan Peraturan Pemerintah.

Penjualan unit apartemen ditetapkan dilakukan dengan cara angsuran selama 3 tahun dengan bunga 9,5% dengan target tahun ketiga atau tahun 2017 unit sudah laku semua. Dengan sistem pembayaran tersebut, maka angsuran terjadi mulai tahun 2016 hingga tahun 2020. Dari data yang diperoleh dari Pihak PT. PP Properti, tahun 2014 unit apartemen telah terjual 54%, dan pada tahun 2015 telah terjual 77% dan pada tahun 2016 telah terjual 100% atau unit terjual semua. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai pendapatan dari penjualan unit apartemen pada tahun 2016 senilai Rp 239.356.293.627,00 , pada tahun 2017 sebesar Rp 332.729.501.424,00, pada tahun 2018 sebesar Rp 505.517.313.165,00, pada tahun 2019 sebesar Rp 266.161.019.538,00 dan pada tahun 2020 sebesar Rp 172.787.811.741,00.

Rincian pendapatan penjualan unit apartemen, selengkapnya dapat dilihat di lampiran 9. Penentuan asumsi terhadap tingkat hunian berdasarkan minat pembeli apartemen yang lebih banyak memilih tipe 1 bedroom, lalu 2 bedroom, kemudian disusul 3

bedroom lalu Penthouse. Dalam perhitungan pemasukan dari penjualan apartemen ini akan selalu dikalikan dengan tingkat huniannya.

b. Service Charge

Ada biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh pemilik apartemen di luar listrik, air dan telepon yaitu service charge. Service charge adalah biaya yang harus dikeluarkan pemilik apartemen untuk fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per meter persegi apartemen penghuni. Pada tower Venetian dikenakan biaya service charge sebesar Rp 12.500,00/m². Service charge ini diperoleh saat apartemen mulai dioperasikan. Service charge akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap lima tahun, asumsi ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak manajemen Grand Sungkono Lagoon. Selengkapnya mengenai pendapatan service charge dapat dilihat pada lampiran 10.

c. Rekapitulasi Pendapatan

Dari pendapatan penjualan unit ditambah pendapatan service charge pertahunnya diperoleh nilai pendapatan tahunan dari apartemen. Selengkapnya mengenai rekapitulasi pendapatan Tower Caspian dapat dilihat pada tabel 4.18.

Tabel 4.18 Rekapitulasi Pendapatan Apartemen Tower Caspian

Tahun	Penjualan Unit	Service Charge	Pendapatan Total
Tahun ke-1	Rp 239,356,293,627	Rp 6,691,082,400	Rp 246,047,376,027
Tahun ke-2	Rp 332,729,501,424	Rp 6,691,082,400	Rp 339,420,583,824
Tahun ke-3	Rp 505,517,313,165	Rp 6,691,082,400	Rp 512,208,395,565
Tahun ke-4	Rp 266,161,019,538	Rp 6,691,082,400	Rp 272,852,101,938
Tahun ke-5	Rp 172,787,811,741	Rp 6,691,082,400	Rp 179,478,894,141
Tahun ke-6		Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
Tahun ke-7		Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
Tahun ke-8		Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640

Lanjutan **Tabel 4.18**

Tahun	Penjualan Unit	Service Charge	Pendapatan Total
Tahun ke-9		Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
Tahun ke-10		Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640

Sumber : Hasil Perhitungan

4.2.2.7 Pengeluaran

Pengeluaran untuk apartemen terdiri atas :

- a. Biaya Operasional
- b. Biaya Pemeliharaan
- c. Biaya Replacement

a. Biaya Operasional

Untuk operasional apartemen tidak terpengaruh oleh tingkat hunian. Melainkan hanya untuk fasilitas umum.

A. Perhitungan Biaya Tetap Listrik

Kebutuhan listrik yang dihitung antara lain perhitungan daya untuk pencahayaan, AC, pompa air, dan elevator. Besarnya biaya diperoleh dari mengalikan tarif dasar listrik yang berlaku dengan total kebutuhan daya masing-masing komponen itu. Besarnya tarif daya listrik yang berlaku untuk pengelolaan listrik sesuai dengan tarif yang dikeluarkan oleh PT. PLN (Persero).

a. Kebutuhan Daya Untuk Pencahayaan

Kebutuhan daya untuk pencahayaan terdiri atas pencahayaan yang cukup untuk menunjang aktivitas seperti koridor. Perhitungan daya dikonversikan dari satuan watt ke kwh serta untuk perhitungan daya listrik yang digunakan setiap bulannya, maka dikalikan 30 hari (1 bulan).

Pencahayaan koridor yaitu pencahayaan yang terletak di dalam bangunan tower yang digunakan untuk jalan umum. Waktu

pemakaian lampu diasumsikan selama 24 jam. Daya listrik yang diperlukan untuk pencahayaan koridor sebesar 23.220 kWh perbulan. Perhitungan daya pencayaan koridor dapat dilihat pada tabel 4.19

Tabel 4.19 Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Koridor Tower Caspian

No	Lantai	Daya (kWh)	t (jam)	n (hari)	P total (kwh/bulan)
1	Lantai 6	0.75	24	30	540.0
2	Lantai 7	0.75	24	30	540.0
3	Lantai 8	0.75	24	30	540.0
4	Lantai 9	0.75	24	30	540.0
5	Lantai 10	0.75	24	30	540.0
6	Lantai 11	0.75	24	30	540.0
7	Lantai 12	0.75	24	30	540.0
8	Lantai 13	0.75	24	30	540.0
9	Lantai 14	0.75	24	30	540.0
10	Lantai 15	0.75	24	30	540.0
11	Lantai 16	0.75	24	30	540.0
12	Lantai 17	0.75	24	30	540.0
13	Lantai 18	0.75	24	30	540.0
14	Lantai 19	0.75	24	30	540.0
15	Lantai 20	0.75	24	30	540.0
16	Lantai 21	0.75	24	30	540.0
17	Lantai 22	0.75	24	30	540.0
18	Lantai 23	0.75	24	30	540.0
19	Lantai 24	0.75	24	30	540.0
20	Lantai 25	0.75	24	30	540.0
21	Lantai 26	0.75	24	30	540.0
22	Lantai 27	0.75	24	30	540.0
23	Lantai 28	0.75	24	30	540.0
24	Lantai 29	0.75	24	30	540.0
25	Lantai 30	0.75	24	30	540.0
26	Lantai 31	0.75	24	30	540.0
27	Lantai 32	0.75	24	30	540.0
28	Lantai 33	0.75	24	30	540.0
29	Lantai 34	0.75	24	30	540.0

Lanjutan **Tabel 4.19**

30	Lantai 35	0.75	24	30	540.0
31	Lantai 36	0.75	24	30	540.0
32	Lantai 37	0.75	24	30	540.0
33	Lantai 38	0.75	24	30	540.0
34	Lantai 39	0.75	24	30	540.0
35	Lantai 40	0.75	24	30	540.0
36	Lantai 41	0.75	24	30	540.0
37	Lantai 42	0.75	24	30	540.0
38	Lantai 43	0.75	24	30	540.0
39	Lantai 44	0.75	24	30	540.0
40	Lantai 45	0.75	24	30	540.0
41	Lantai 46	0.75	24	30	540.0
42	Lantai 47	0.75	24	30	540.0
43	Lantai 48	0.75	24	30	540.0
				Total	23220.0

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 $P \text{ total} = \text{daya} \times t \times n$

b. Kebutuhan Daya Untuk Air Bersih

Air bersih yang digunakan cara pendistribusiannya dengan menggunakan pompa air. Sedangkan asumsi penggunaan pompa air selama 5 jam. Hasil dari perhitungan daya listrik untuk penggunaan pompa air bersih dapat dilihat pada tabel 4.20.

Tabel 4.20 Total Daya Listrik Untuk Pompa Air Bersih

No	Type	Daya (kWh)	t (jam)	n (hari)	P total (kwh/bulan)
1	Sump Pump tipe 1	2.5	5	30	375
2	Sump Pump tipe 2	2.5	5	30	375
3	Sump Pump tipe 3	2.5	5	30	375
4	Sump Pump tipe 4	2.5	5	30	375
5	Sump Pump tipe 5	2.5	5	30	375
6	Swimming Pool Circulation Pump	7.5	5	30	1125
				Total	3000

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 $P \text{ total} = \text{daya} \times t \times n$

c. Kebutuhan Daya Untuk Elevator

Elevator atau lift dibutuhkan untuk memudahkan mobilisasi manusia dan barang dari satu lantai ke lantai lainnya. Daya listrik yang diperlukan untuk satu kelompok lift diperlukan untuk satu kelompok lift bergantung pada kapasitas, kecepatan dan jumlah lift. Untuk tower Venetian menggunakan elevator sebanyak 7 buah dengan daya blabla kWh perjamnya dan beroperasi selama 24 jam. Hasil perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.21.

Tabel 4.21 Total Daya Listrik untuk Elevator Tower Caspian

Unit	daya (kW)	t (jam)	n (hari)	P total (kWh/bulan)
Elevator (7 buah)	77	24	30	55440

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 $P \text{ total} = \text{daya} \times t \times n$

Dari perhitungan daya di atas, untuk kebutuhan daya listrik per tahun dibutuhkan sebesar 979.920 kWh. Hasil Perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.22

Tabel 4.22 Kebutuhan Total Daya Listrik Caspian per tahun

Keterangan	Kebutuhan Listrik	Kebutuhan Listrik
	(kwh/bulan)	(kwh/tahun)
Koridor	23220.0	278640
Pompa Air Bersih	3000	36000

Lanjutan **Tabel 4.22**

Elevator	55440	665280
	Total	979920

Sumber : Hasil Perhitungan

Maka biaya yg dikeluarkan untuk pemakaian listrik bisa dilihat pada Tabel 4.23.

Tabel 4.23 Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Tower Caspian

Tahun	Kebutuhan	TDL	Total per tahun
	(kwh/tahun)	Per/kWh	
Tahun ke-1	979,920	Rp 1,675	Rp 1,641,757,968
Tahun ke-2	979,920	Rp 1,797	Rp 1,760,720,256
Tahun ke-3	979,920	Rp 1,918	Rp 1,879,682,544
Tahun ke-4	979,920	Rp 2,040	Rp 1,998,644,832
Tahun ke-5	979,920	Rp 2,161	Rp 2,117,607,120
Tahun ke-6	979,920	Rp 2,282	Rp 2,236,569,408
Tahun ke-7	979,920	Rp 2,404	Rp 2,355,531,696
Tahun ke-8	979,920	Rp 2,525	Rp 2,474,493,984
Tahun ke-9	979,920	Rp 2,647	Rp 2,593,456,272
Tahun ke-10	979,920	Rp 2,768	Rp 2,712,418,560

Sumber : Hasil Perhitungan

B. Perhitungan Biaya Air

Biaya air yang dimaksud ialah biaya air yang dibutuhkan untuk fasilitas umum seperti toilet, kolam renang dan taman. Maka perhitungan kebutuhan air per bulannya bisa dilihat pada tabel 4.22 dan biaya tetap kebutuhan air per bulannya pada tabel 4.24. `

Tabel 4.24 Kebutuhan Air Tower

Keterangan	Kebutuhan air	Kebutuhan air	Kebutuhan air
	(liter/hari)	(m3/hari)	(m3/bulan)
Toilet	564,000	564	16920

Lanjutan **Tabel 4.24**

Kolam renang			800
Taman			2000
		Total	19720

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel 4.25 Biaya Tetap Kebutuhan Air Tower Caspian

No.	Keterangan	Pemakaian	Tarif air	Total (Rp)
		(m3/bulan)	(Rp)	
1	Pemeliharaan meteran			Rp 3,000
2	PPN (10%)			Rp 300
3	Toilet	16920	Rp 9,500.00	Rp 160,740,000
4	Kolam renang	800	Rp 9,500.00	Rp 7,600,000
5	Taman	2000	Rp 9,500.00	Rp 19,000,000
			Total/bulan	Rp 187,343,300
			Total/tahun	Rp 2,248,119,600

Sumber : Hasil Perhitungan

C. Biaya Gaji Karyawan Pengelola Apartemen

Dari hasil survey dengan pihak manajemen pengelola Grand Sungkono Lagoon, didapatkan data berupa besarnya biaya gaji karyawan pengelola sesuai tingkatan jabatan dan banyaknya karyawan. Data tersebut yang akan dipakai untuk menghitung besarnya biaya gaji karyawan pengelola yang akan dikeluarkan oleh pihak manajemen pengelola tersebut tiap bulannya. Hasil perhitungan bisa dilihat pada tabel 4.26.

Tabel 4.26 Gaji Karyawan Pengelola Tower Caspian

No	Keterangan	Jumlah	Harga Satuan	Total Gaji/Bulan
1	General Manager	1	Rp 16,500,000.00	Rp 16,500,000.00
2	Manager	3	Rp 14,000,000.00	Rp 42,000,000.00
3	Staff	7	Rp 6,500,000.00	Rp 45,500,000.00
4	Security	10	Rp 3,045,000.00	Rp 30,450,000.00
5	Cleaning Service	10	Rp 3,045,000.00	Rp 30,450,000.00
			Total	Rp 164,900,000.00

Sumber : Hasil Perhitungan

E. Rekapitulasi Biaya Operasional Apartemen

Untuk perhitungan aliran kas, agar lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 4.27 tentang biaya operasional per tahun.

Tabel 4.27 Rekapitulasi Biaya Operasional Tower Caspian

Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Biaya Gaji Karyawan	Total Biaya Operasional
	a	b	c	d = a+b+c
Tahun ke-1	Rp1,641,757,968	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 5,868,677,568
Tahun ke-2	Rp1,760,720,256	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 5,987,639,856
Tahun ke-3	Rp1,879,682,544	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,106,602,144
Tahun ke-4	Rp1,998,644,832	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,225,564,432
Tahun ke-5	Rp2,117,607,120	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,344,526,720
Tahun ke-6	Rp2,236,569,408	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,463,489,008
Tahun ke-7	Rp2,355,531,696	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,582,451,296
Tahun ke-8	Rp2,474,493,984	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,701,413,584
Tahun ke-9	Rp2,593,456,272	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,820,375,872
Tahun ke-10	Rp2,712,418,560	Rp2,248,119,600	Rp1,978,800,000	Rp 6,939,338,160

Sumber : Hasil Perhitungan

a. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan untuk apartemen digunakan untuk aktivitas perbaikan peralatan secara berkala. Seperti pengecatan ulang, pemeliharaan eskalator, dan lain sebagainya. Besarnya biaya pemeliharaan pertahun dialokasikan sebesar 30% dari biaya service charge. Untuk rincian perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.28.

Tabel 4.28 Biaya Pemeliharaan Tower Caspian

Tahun	Service charge	Biaya Pemeliharaan
Tahun ke-1	Rp 6,691,082,400	Rp 2,007,324,720
Tahun ke-2	Rp 6,691,082,400	Rp 2,007,324,720
Tahun ke-3	Rp 6,691,082,400	Rp 2,007,324,720
Tahun ke-4	Rp 6,691,082,400	Rp 2,007,324,720
Tahun ke-5	Rp 6,691,082,400	Rp 2,007,324,720
Tahun ke-6	Rp 7,360,190,640	Rp 2,208,057,192
Tahun ke-7	Rp 7,360,190,640	Rp 2,208,057,192
Tahun ke-8	Rp 7,360,190,640	Rp 2,208,057,192
Tahun ke-9	Rp 7,360,190,640	Rp 2,208,057,192
Tahun ke-10	Rp 7,360,190,640	Rp 2,208,057,192

Sumber : Hasil Perhitungan

b. Biaya Replacement

Replacement atau penggantian dalam apartemen meliputi penggantian mesin mesin seperti mesin AC, pompa air, generator, dan elevator. Manajemen apartemen mengalokasikan biaya tersebut sebesar 30% dari service charge atau sebesar Rp 2.007.324.720,00 dengan asumsi akan dibayarkan per 5 tahun.

4.2.3 Mall pada Tower Caspian

Tower Caspian terdiri atas mall dan apartemen. Tower Caspian untuk mall memiliki 6 lantai.

4.2.3.1 Pendapatan

Ada dua sumber pendapatan, yaitu :

- Penyewaan gerai mall
- Service Charge

a. Penyewaan Gerai Mall

Pendapatan diperoleh dari penyewaan gerai mall dan service charge. Asumsi tersewa semua di tahun ke-2. Rincian pendapatan penyewaan gerai mall dapat dilihat di lampiran 11.

b. Service Charge

Ada biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh penyewa gerai mall yaitu service charge. Pada mall tower Caspian dikenakan biaya service yang berbeda tergantung luas gerai. Service charge ini diperoleh saat apartemen mulai dioperasikan. Service charge akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap lima tahun, asumsi ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak manajemen Grand Sungkono Lagoon. Selengkapnya mengenai pendapatan service charge dapat dilihat pada lampiran 12.

c. Rekapitulasi Pendapatan

Dari pendapatan sewa gerai ditambah pendapatan service charge pertahunnya diperoleh nilai pendapatan tahunan dari apartemen. Selengkapnya mengenai rekapitulasi pendapatan Mall dapat dilihat pada tabel 4.29.

Tabel 4.29 Rekapitulasi Pendapatan Mall

Tahun	Sewa Gerai	Service Charge	Pendapatan Total
Tahun ke-1	Rp 37,701,852,000	Rp 7,081,737,900	Rp 44,783,589,900
Tahun ke-2	Rp 49,133,196,000	Rp 9,160,996,320	Rp 58,294,192,320
Tahun ke-3	Rp 51,589,855,800	Rp 9,893,876,026	Rp 61,483,731,826
Tahun ke-4	Rp 54,169,348,590	Rp10,685,386,108	Rp 64,854,734,698
Tahun ke-5	Rp 56,877,816,020	Rp11,540,216,996	Rp 68,418,033,016
Tahun ke-6	Rp 59,721,706,820	Rp12,463,434,356	Rp 72,185,141,176

Lanjutan **Tabel 4.29**

Tahun	Sewa Gerai	Service Charge	Pendapatan Total
Tahun ke-7	Rp 62,707,792,161	Rp13,460,509,104	Rp 76,168,301,266
Tahun ke-8	Rp 65,843,181,770	Rp14,537,349,833	Rp 80,380,531,602
Tahun ke-9	Rp 69,135,340,858	Rp15,700,337,819	Rp 84,835,678,677
Tahun ke-10	Rp 72,592,107,901	Rp16,956,364,845	Rp 89,548,472,746

Sumber : Hasil Perhitungan

4.2.3.2 Pengeluaran

Pengeluaran untuk apartemen terdiri atas :

- a. Biaya Operasional
- b. Biaya Pemeliharaan
- c. Biaya Replacement

a. **Biaya Operasional**

Untuk operasional apartemen tidak terpengaruh oleh tingkat hunian. Melainkan hanya untuk fasilitas umum.

A. **Perhitungan Biaya Tetap Listrik**

Kebutuhan listrik yang dihitung antara lain perhitungan daya untuk pencahayaan, AC, pompa air, dan elevator. Besarnya biaya diperoleh dari mengalikan tarif dasar listrik yang berlaku dengan total kebutuhan daya masing-masing komponen itu. Besarnya tarif daya listrik yang berlaku untuk pengelolaan listrik sesuai dengan tarif yang dikeluarkan oleh PT. PLN (Persero).

a. **Kebutuhan Daya Untuk Pencahayaan**

Kebutuhan daya untuk pencahayaan terdiri atas pencahayaan yang cukup untuk menunjang aktivitas. Waktu pemakaian lampu diasumsikan selama 14 jam mulai pukul 08.00 sampai pukul 22.00 . Daya listrik yang diperlukan untuk

pencahayaannya koridor sebesar 11.664 kWh perbulan. Perhitungan daya pencayaan koridor dapat dilihat pada tabel 4.30.

Tabel 4.30 Total Daya Listrik untuk Pencahayaan Mall

Keterangan	Luas	daya/m ² (kWh)	t (jam)	n (hari)	P Total (kWh/bulan)
Mall	37,196.08	0.02	14	30	312,447

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 P total = luas x daya x t x n

b. Kebutuhan Daya Untuk Air Bersih

Air bersih yang digunakan cara pendistribusiannya dengan menggunakan pompa air. Sedangkan asumsi penggunaan pompa air selama 5 jam. Hasil dari perhitungan daya listrik untuk penggunaan pompa air bersih dapat dilihat pada tabel 4.31.

Tabel 4.31 Total Daya Listrik Untuk Pompa Air Bersih

No	Tipe	Daya (watt)	t (jam)	n2 (hari)	P total (kwh/bulan)
1	Sump Pump tipe 1	2.5	5	30	375.0
2	Sump Pump tipe 2	2.5	5	30	375.0
3	Sump Pump tipe 3	2.5	5	30	375.0
				Total	1,125

Sumber : Hasil Perhitungan

Keterangan : t = waktu pemakaian
 n = jumlah hari dalam 1 bulan
 P total = daya x t x n

Dari perhitungan daya di atas, didapatkan kebutuhan total daya listrik per bulan sebesar 47.520 kWh. Sehingga untuk

kebutuhan daya listrik per tahun dibutuhkan sebesar 746.208 kWh. Hasil Perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.32.

Tabel 4.32 Kebutuhan Total Daya Listrik per tahun

Keterangan	Kebutuhan Listrik	Kebutuhan Listrik
	(kwh/bulan)	(kwh/tahun)
Pencahayaan Mall	312447	3749365
Pompa Air Bersih	1125	13500
	Total	3762865

Sumber : Hasil Perhitungan

Maka biaya yg dikeluarkan untuk pemakaian listrik pada mall bisa dilihat pada Tabel 4.33.

Tabel 4.33 Biaya Pengeluaran Pemakaian Listrik Mall

Tahun	Kebutuhan listrik	TDL/kWh	Total per tahun
Tahun ke-1	3,762,865	Rp 1,675	Rp 6,304,304,120
Tahun ke-2	3,762,865	Rp 1,797	Rp 6,761,115,938
Tahun ke-3	3,762,865	Rp 1,918	Rp 7,217,927,756
Tahun ke-4	3,762,865	Rp 2,040	Rp 7,674,739,575
Tahun ke-5	3,762,865	Rp 2,161	Rp 8,131,551,393
Tahun ke-6	3,762,865	Rp 2,282	Rp 8,588,363,211
Tahun ke-7	3,762,865	Rp 2,404	Rp 9,045,175,029
Tahun ke-8	3,762,865	Rp 2,525	Rp 9,501,986,847
Tahun ke-9	3,762,865	Rp 2,647	Rp 9,958,798,666
Tahun ke-10	3,762,865	Rp 2,768	Rp 10,415,610,484

Sumber : Hasil Perhitungan

B. Perhitungan Biaya Air

Biaya air yang dimaksud ialah biaya air yang dibutuhkan untuk fasilitas umum seperti toilet, kolam renang dan taman. Maka

perhitungan kebutuhan air per bulannya bisa dilihat pada tabel 4.34 dan biaya tetap kebutuhan air per bulannya pada tabel 4.35.

Tabel 4.34 Kebutuhan Air Mall

Keterangan	Kebutuhan air	Kebutuhan air	Kebutuhan air
	(liter/hari)	(m3/hari)	(m3/bulan)
Toilet	1,500	1.5	45
Tenant	302,400	302.4	9072
		Total	9117

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel 4.35 Biaya Tetap Kebutuhan Air Mall

No.	Keterangan	Pemakaian	Tarif air	Total
		(m3/bulan)		
1	Pemeliharaan meteran			Rp 3,000
2	PPN (10%)			Rp 300
3	Kebutuhan air	9117	Rp 9,500	Rp 86,611,500
			Total/bulan	Rp 86,614,800
			Total/tahun	Rp 1,039,377,600

Sumber : Hasil Perhitungan

C. Biaya Gaji Karyawan Pengelola Apartemen

Dari hasil survey dengan pihak manajemen pengelola Grand Sungkono Lagoon, didapatkan data berupa besarnya biaya gaji karyawan pengelola sesuai tingkatan jabatan dan banyaknya karyawan. Data tersebut yang akan dipakai untuk menghitung besarnya biaya gaji karyawan pengelola yang akan dikeluarkan oleh pihak manajemen pengelola tersebut tiap bulannya. Hasil perhitungan bisa dilihat pada tabel 4.36.

Tabel 4.36 Gaji Karyawan Pengelola Mall

No	Keterangan	Jumlah	Harga Satuan	Total Gaji/Bulan
1	General Manager	1	Rp 16,500,000.00	Rp 16,500,000.00

Lanjutan Tabel 4.36

No	Keterangan	Jumlah	Harga Satuan	Total Gaji/Bulan
2	Manager	2	Rp 14,000,000.00	Rp 28,000,000.00
3	Staff	4	Rp 6,500,000.00	Rp 26,000,000.00
5	Security	6	Rp 3,045,000.00	Rp 18,270,000.00
6	Cleaning Service	6	Rp 3,045,000.00	Rp 18,270,000.00
			Total	Rp 107,040,000.00

Sumber : Hasil Perhitungan

D. Rekapitulasi Biaya Operasional Apartemen

Untuk perhitungan aliran kas, agar lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 4.37 tentang biaya operasional per tahun.

Tabel 4.37 Rekapitulasi Biaya Operasional Mall

Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Biaya Gaji Karyawan	Total Biaya Operasional
		b	c	d = a+b+c
Tahun ke-1	Rp6,304,304,120	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp8,628,161,720
Tahun ke-2	Rp6,761,115,938	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp9,084,973,538
Tahun ke-3	Rp7,217,927,756	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp9,541,785,356
Tahun ke-4	Rp7,674,739,575	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp9,998,597,175
Tahun ke-5	Rp8,131,551,393	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp10,455,408,993
Tahun ke-6	Rp8,588,363,211	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp10,912,220,811
Tahun ke-7	Rp9,045,175,029	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp11,369,032,629
Tahun ke-8	Rp9,501,986,847	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp11,825,844,447
Tahun ke-9	Rp9,958,798,666	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp12,282,656,266
Tahun ke-10	Rp10,415,610,484	Rp1,039,377,600	Rp1,284,480,000.00	Rp12,739,468,084

Sumber : Hasil Perhitungan

E. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan untuk apartemen digunakan untuk aktivitas perbaikan peralatan secara berkala. Seperti pengecatan ulang, pemeliharaan eskalator, dan lain sebagainya. Besarnya biaya pemeliharaan pertahun dialokasikan sebesar 30% dari biaya service charge mall. Untuk rincian perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.38.

Tabel 4.38 Biaya Pemeliharaan Mall Tower Caspian

Tahun	Service charge	Biaya Pemeliharaan
Tahun ke-1	Rp 7,081,737,900	Rp 2,124,521,370
Tahun ke-2	Rp 9,160,996,320	Rp 2,748,298,896
Tahun ke-3	Rp 9,893,876,026	Rp 2,968,162,808
Tahun ke-4	Rp 10,685,386,108	Rp 3,205,615,832
Tahun ke-5	Rp 11,540,216,996	Rp 3,462,065,099
Tahun ke-6	Rp 12,463,434,356	Rp 3,739,030,307
Tahun ke-7	Rp 13,460,509,104	Rp 4,038,152,731
Tahun ke-8	Rp 14,537,349,833	Rp 4,361,204,950
Tahun ke-9	Rp 15,700,337,819	Rp 4,710,101,346
Tahun ke-10	Rp 16,956,364,845	Rp 5,086,909,453

Sumber : Hasil Perhitungan

F. Biaya Replacement

Replacement atau penggantian dalam apartemen meliputi penggantian mesin mesin seperti mesin AC, pompa air, generator, dan elevator. Manajemen apartemen mengalokasikan biaya tersebut sebesar 30% dari service charge atau sebesar Rp 3.462.065.099,00 dengan asumsi akan dibayarkan per 5 tahun.

4.2.4 Biaya Penyusutan

Biaya penyusutan dihitung dari tingkat depresiasi dikalikan dengan biaya investasi. Biaya penyusutan dihitung tiap tahun. Tingkat depresiasi (d) didapat dari :

$$d = \frac{1}{N} ; \text{dimana } N = \text{umur suatu aset}$$

$$d = \frac{1}{40} = 0.025 = 2.5\%$$

maka biaya penyusutan untuk Tower Venetian tiap tahunnya adalah $2.5\% \times \text{Rp } 557.367.280.654,00 = \text{Rp } 13.934.182.016,00$. Sedangkan biaya penyusutan untuk Tower Caspian tiap tahunnya adalah $2.5\% \times \text{Rp } 1.313.248.959.819,00 = \text{Rp } 32.831.223.995,00$.

4.2.5 Biaya Pajak

Menurut UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, perhitungan pajak untuk badan usaha dalam negeri adalah 28% dari Penghasilan Kena Pajak.

4.2.6 Analisa Aliran Kas

Penilaian investasi diketahui dengan menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar yang telah dihitung kemudian digunakan untuk membuat *cash flow* proyek.

Perhitungan $MARR_{\text{Equity}}$:

$$\begin{aligned} \text{Suku bunga} &= + 6.3\% \\ \text{Safe Rate} &= + \frac{6.3\%}{12.6\%} + \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} MARR_{\text{Investasi}} &= MARR_{\text{Equity}} + \text{Loan} \\ &= \left(\frac{1}{3} \times 12.6\%\right) + \left(\frac{2}{3} \times 10.55\%\right) \\ &= 11.2\% \end{aligned}$$

Perhitungan *cash flow* tersebut menggunakan besaran *Minimum Attractive of Return* (MARR) sebesar 11.2% serta penilaian investasi selama 10 tahun. Kriteria yang digunakan untuk menilai kelayakan investasi Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon dengan menggunakan metode NPV, IRR, PP dan dilanjutkan dengan analisa sensitivitas.

4.2.6.1 Payback Period

Untuk menghitung Payback Period adalah sebagai berikut

:

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan :

n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum
bisa menutup investasi mula-mula

$a = 0$

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke $n + 1$

A. Payback Period pada Tower Venetian

$$\begin{aligned} \text{PP} &= 2 + \frac{0 - (-8956435279)}{164014589839 - (-8956435279)} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 2.1 \text{ tahun} \approx 2 \text{ tahun} \end{aligned}$$

B. Payback Period pada Tower Caspian

$$\begin{aligned} \text{PP} &= 3 + \frac{0 - (-47,940,685,421)}{19492983218 - (-47,940,685,421)} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 3.7 \text{ tahun} \approx 4 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Penilaian kelayakan investasi bisa dilihat pada tabel 4.39 untuk Tower Venetian dan 4.40 untuk Tower Caspian.

Tabel 4.39 Penilaian Kelayakan Investasi Tower Venetian

Penilaian Kelayakan Investasi	
MARR	11.20%

Lanjutan **Tabel 4.39**

Penilaian Kelayakan Investasi	
NPV	Rp 203,606,016,401
IRR	38.6%
PP	2 tahun

Tabel 4.40 Penilaian Kelayakan Investasi Tower Caspian

Penilaian Kelayakan Investasi	
MARR	11.20%
NPV	Rp 258,266,862,593
IRR	20.9%
PP	4 tahun

4.2.7 Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas dilakukan dengan parameter harga jual apartemen dan tingkat suku bunga.

4.2.7.1 Analisa Sensitivitas Tower Venetian

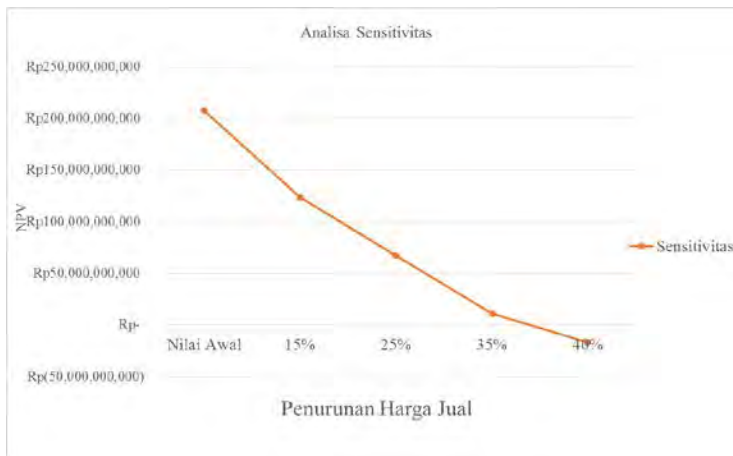
A. Analisa Sensitivitas Terhadap Penurunan Harga Jual Per Unit

Salah satu contoh perhitungan penurunan harga jual unit yaitu pada lantai 3 dengan tipe 1 bedroom deluxe dijual sebesar Rp 762.510.957,00. Pada kondisi pertama, harga jual diturunkan sebesar 25% sehingga menjadi Rp 648.134.313,00. Pada kondisi kedua harga jual diturunkan sebesar 35% menjadi Rp 571.883.218,00. Pada kondisi ketiga harga jual diturunkan lagi sebesar 35% sehingga menjadi Rp 495.632.122,00. Pada kondisi keempat harga jual diturunkan sebesar 40% sehingga menjadi Rp

457.506.574,00. Untuk hasil analisa sensitivitas Tower Venetian terhadap penurunan harga jual per unit bisa dilihat pada Tabel 4.41 dan Gambar 4.2. Hasil perhitungan aliran kas bisa dilihat pada lampiran 7. Sedangkan untuk aliran kas pada kondisi turunnya harga jual per unit bisa dilihat pada lampiran 13-17.

Tabel 4.41 Analisa Sensitivitas Terhadap Penurunan Harga Jual per Unit pada Tower Venetian

Penurunan Harga Jual (%)	NPV
Nilai Awal	Rp 207,599,344,809
15%	Rp 123,413,752,969
25%	Rp 67,290,025,076
35%	Rp 11,166,297,183
40%	Rp (16,895,566,764)



Gambar 4.2 Grafik Hubungan antara Penurunan Harga Jual per Unit dengan NPV pada Tower Venetian

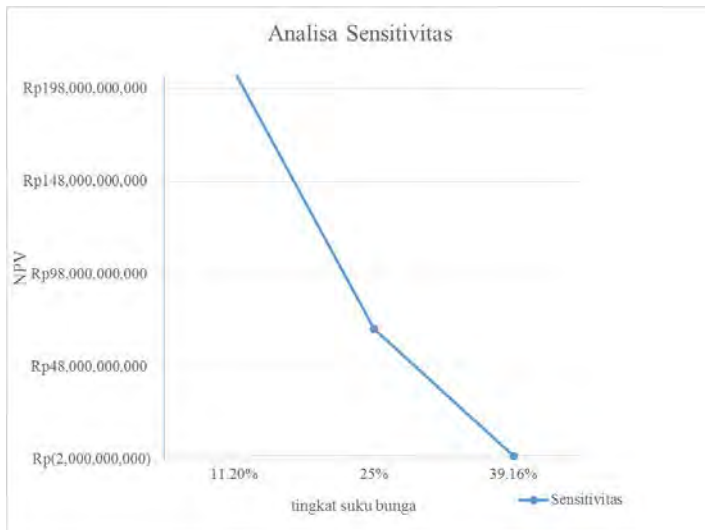
Dapat disimpulkan bahwa jika semakin kecil harga jual per unit maka nilai NPV juga semakin kecil sehingga investasi akan tidak layak.

B. Analisa Sensitivitas Terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga

Pada saat tingkat suku bunga sebesar 11.2% menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 207.599.344.809,00. Pada kondisi pertama tingkat suku bunga dinaikkan sebesar 25% NPV bernilai Rp 68.488.359.461,00. Pada saat tingkat suku bunga mencapai 39.16% nilai NPV sebesar 0. Hasil analisa sensitivitas Tower Venetian terhadap perubahan tingkat suku bunga bisa dilihat pada Tabel 4.42 dan Gambar 4.3. Hasil analisa aliran kas pada kondisi tingkat suku bunga=25% dapat dilihat pada lampiran 18.

Tabel 4.42 Analisa Sensitivitas Tower Venetian Terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga	NPV
11.20%	Rp 207,599,344,809
25%	Rp 68,488,359,461
39.16%	0



Gambar 4.3 Grafik Hubungan antara Perubahan Tingkat Suku Bunga dengan NPV pada Tower Venetian

Dapat disimpulkan bahwa jika tingkat suku bunga di atas 39.16% maka nilai NPV menjadi negatif dan investasi menjadi tidak layak.

4.2.7.2 Analisa Sensitivitas Tower Caspian

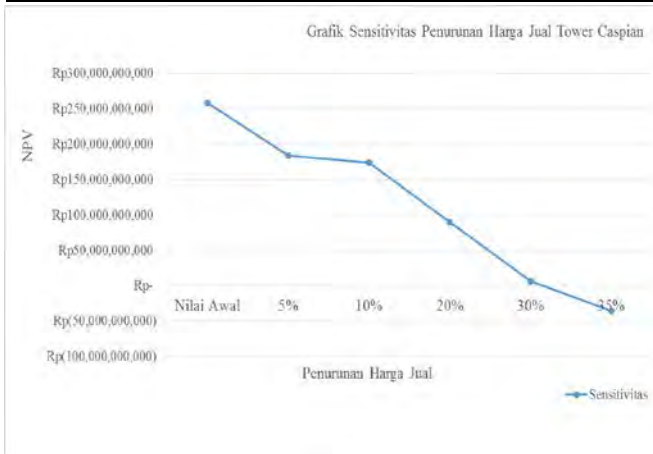
A. Analisa Sensitivitas Terhadap Penurunan Harga Jual Per Unit

Salah satu contoh perhitungan penurunan harga jual unit yaitu pada lantai 6 dengan tipe 1 bedroom dijual sebesar Rp 1.048.922.618,00. Pada kondisi pertama, harga jual diturunkan sebesar 5% sehingga menjadi Rp 996.476.487,00. Pada kondisi kedua harga jual diturunkan sebesar 10% menjadi Rp 944.030.356,00. Pada kondisi ketiga harga jual diturunkan lagi sebesar 20% sehingga menjadi Rp 839.138.094,00. Pada kondisi

keempat harga jual diturunkan sebesar 30% sehingga menjadi Rp 734.245.832,00. Pada kondisi kelima harga jual diturunkan sebesar 35% sehingga menjadi Rp 681.799.701,00. Untuk hasil analisa sensitivitas Tower Caspian terhadap penurunan harga jual bisa dilihat pada Tabel 4.43 dan Gambar 4.4. Hasil perhitungan aliran kas bisa dilihat pada lampiran 13. Sedangkan untuk aliran kas pada kondisi turunnya harga jual per unit bisa dilihat pada lampiran 19-24.

Tabel 4.43 Analisa Sensitivitas Terhadap Penurunan Harga Jual per Unit Apartemen pada Tower Caspian

Penurunan Harga Jual	NPV
Nilai Awal	Rp 258,266,862,593
5%	Rp 183,982,906,136
10%	Rp 174,285,750,196
20%	Rp 90,304,637,798
30%	Rp 6,323,525,401
35%	Rp (35,667,030,798)



Gambar 4.4 Grafik Hubungan antara Penurunan Harga Jual per Unit dengan NPV pada Tower Caspian

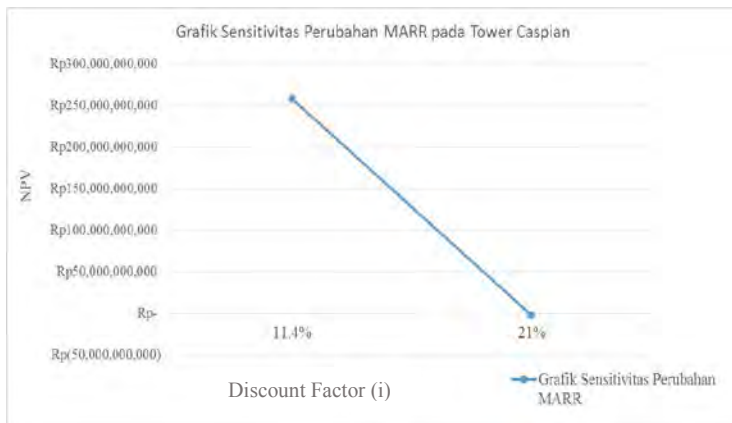
Dapat disimpulkan bahwa jika semakin kecil harga jual per unit maka nilai NPV juga semakin kecil sehingga investasi menjadi tidak layak.

B. Analisa Sensitivitas Terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga

Pada saat tingkat suku bunga sebesar 11.2% menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 258,266,862,593,00. Pada saat tingkat suku bunga mencapai 19.1% nilai NPV sebesar 0. Hasil analisa sensitivitas Tower Caspian terhadap perubahan tingkat suku bunga bisa dilihat pada Tabel 4.44 dan Gambar 4.5.

Tabel 4.44 Analisa Sensitivitas Tower Caspian Terhadap Perubahan Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga	NPV
11.2%	Rp 258,266,862,593
19.1%	0



Gambar 4.5 Grafik Hubungan antara Perubahan Tingkat Suku Bunga dengan NPV pada Tower Caspian

Dapat disimpulkan bahwa jika tingkat suku bunga di atas 19.1% maka nilai NPV negatif dan investasi menjadi tidak layak.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 1



Gambar 1. Denah Lokasi Grand Sungkono Lagoon

Lampiran 2



Gambar 2. Tower Venetian

Lampiran 3



Gambar 3. Tower Caspian

Lampiran 4

Tabel Penentuan Nilai Pasar Tanah per m2

Data	Objek Lahan	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Luas Lahan (m2)	6900	5000	4601	375
Fungsi Diatasnya	Apartemen dan Mall			
Lokasi Lahan	Jalan Abdul Wahab Siamin	Jalan Raya Kupang Indah	Jalan Raya Mayjen Sungkono	Jalan Dukuh Kupang Barat I
Status Tanah	HM	HM	HM	HM
Lebar Jalan (m)	20	20	40	10
Akses menuju Lokasi	Mudah	Mudah	Mudah	Sedang
Harga Transaksi		Rp 110,000,000,000.00	Rp 119,626,000,000.00	Rp 4,687,500,000.00
Penyesuaian	Objek Lahan	Pembanding I	Pembanding II	Pembanding III
Luas Lahan	6900	38%	50%	1740%
Lokasi Lahan	Jalan Abdul Wahab Siamin	10%	30%	20%
Status Tanah	HM	0%	0%	0%
Lebar Jalan	20	0%	10%	30%
Akses menuju Lokasi	Mudah	0%	0%	10%
Penyesuaian		48%	90%	1800%
Harga Transaksi		Rp 110,000,000,000	Rp 119,626,000,000	Rp 4,687,500,000
Estimasi nilai tanah objek		Rp 52,800,000,000	Rp 107,624,400,000	Rp 84,375,000,000
Bobot (%)		40%	30%	10%
Nilai Pasar Tanah Objek		Rp 61, 844,820,000		
Nilai Pasar Tanah Objek per m2		Rp 11,143,211		

Lampiran 5

Tabel Biaya Pekerjaan Standard pada Tower Venetian

No.	Lantai	Harga Dasar		Faktor Perkalian	Biaya Konstruksi Per m2		Luas Lantai (m2)	Biaya Konstruksi		
1	LT. DASAR	Rp	5,037,769	1.000	Rp	5,037,769	Rp	1,209	Rp	6,090,662,721
2	Lantai Ke-2	Rp	5,037,769	1.090	Rp	5,491,168	Rp	1,209	Rp	6,638,822,366
3	Lantai Ke-3	Rp	5,037,769	1.120	Rp	5,642,301	Rp	1,209	Rp	6,821,542,248
4	Lantai Ke-4	Rp	5,037,769	1.135	Rp	5,717,868	Rp	1,209	Rp	6,912,902,188
5	Lantai Ke-5	Rp	5,037,769	1.162	Rp	5,853,888	Rp	1,209	Rp	7,077,350,082
6	Lantai Ke-6	Rp	5,037,769	1.197	Rp	6,030,209	Rp	1,209	Rp	7,290,523,277
7	Lantai Ke-7	Rp	5,037,769	1.236	Rp	6,226,682	Rp	1,209	Rp	7,528,059,123
8	Lantai Ke-8	Rp	5,037,769	1.265	Rp	6,372,778	Rp	1,209	Rp	7,704,688,342
9	Lantai Ke-9	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,220,031	Rp	1,209	Rp	7,520,017,999
10	Lantai Ke-10	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,367,446	Rp	1,209	Rp	7,698,242,426
11	Lantai Ke-11	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,518,355	Rp	1,209	Rp	7,880,690,771
12	Lantai Ke-12	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,672,840	Rp	1,209	Rp	8,067,463,143
13	Lantai Ke-13	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,830,986	Rp	1,209	Rp	8,258,662,019
14	Lantai Ke-14	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	6,992,880	Rp	1,209	Rp	8,454,392,309
15	Lantai Ke-15	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	7,158,612	Rp	1,209	Rp	8,654,761,407
16	Lantai Ke-16	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	7,328,271	Rp	1,209	Rp	8,859,879,252
17	Lantai Ke-17	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	7,501,951	Rp	1,209	Rp	9,069,858,390
18	Lantai Ke-18	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	7,679,747	Rp	1,209	Rp	9,284,814,034
19	Lantai Ke-19	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	7,861,757	Rp	1,209	Rp	9,504,864,127
20	Lantai Ke-20	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	8,048,081	Rp	1,209	Rp	9,730,129,407
21	Lantai Ke-21	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	8,238,820	Rp	1,209	Rp	9,960,733,473
22	Lantai Ke-22	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	8,434,080	Rp	1,209	Rp	10,196,802,857
23	Lantai Ke-23	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	8,633,968	Rp	1,209	Rp	10,438,467,084
24	Lantai Ke-24	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	8,838,593	Rp	1,209	Rp	10,685,858,754
25	Lantai Ke-25	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	9,048,067	Rp	1,209	Rp	10,939,113,607
26	Lantai Ke-26	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	9,262,507	Rp	1,209	Rp	11,198,370,599
27	Lantai Ke-27	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	9,482,028	Rp	1,209	Rp	11,463,771,983
28	Lantai Ke-28	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	9,706,752	Rp	1,209	Rp	11,735,463,379
29	Lantai Ke-29	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	9,936,802	Rp	1,209	Rp	12,013,593,861
30	Lantai Ke-30	Rp	5,037,769	BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n	Rp	10,172,304	Rp	1,209	Rp	12,298,316,035

31	Lantai Ke-31	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,413,388	Rp	1,209	Rp	12,589,786,125
32	Lantai Ke-32	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,660,185	Rp	1,209	Rp	12,888,164,056
33	Lantai Ke-33	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,912,832	Rp	1,209	Rp	13,193,613,544
34	Lantai Ke-34	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	11,171,466	Rp	1,209	Rp	13,506,302,185
				Jumlah	Rp	266,465,412	Rp	1,209	Rp	322,156,683,174

Lampiran 6

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Venetian Tahun Pertama (2014)

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
1	1 Bedroom Deluxe	3	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
2		5	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
3		6	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
4		7	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
5		8	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
6		9	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
7		10	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
8		11	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
9		12	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
10		15	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
11		16	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
12		17	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
13		18	Rp 762,510,957	6	Rp 25,321,718	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698	Rp 1,823,163,698
No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
14	1 Bedroom Suite	3	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
15		5	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
16		6	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
17		7	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
18		8	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
19		9	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
20		10	Rp 986,413,033	8	Rp 32,757,133	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749	Rp 3,144,684,749
21		11	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343
22		12	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343
23		15	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343
24		16	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343
25		17	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343
26		18	Rp 986,413,033	9	Rp 32,757,133	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343	Rp 3,537,770,343

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
27	2 Bedroom Deluxe	19	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
28		20	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
29		21	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
30		23	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
31		25	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
32		26	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
33		27	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
34		28	Rp 1,763,818,776	2	Rp 58,573,482	Rp 1,405,763,564	Rp 1,405,763,564	Rp 1,405,763,564
35		29	Rp 1,763,818,776	2	Rp 58,573,482	Rp 1,405,763,564	Rp 1,405,763,564	Rp 1,405,763,564
36		30	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
37		32	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
38		33	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
39		35	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
40		36	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
41		37	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
42		38	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782
43		39	Rp 1,763,818,776	1	Rp 58,573,482	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782	Rp 702,881,782

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
44	2 Bedroom Suite	19	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
45		20	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
46		21	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
47		23	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
48		25	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
49		26	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
50		27	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
51		28	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
52		29	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
53		30	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
54	2 Bedroom Suite	32	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
55		33	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
56		35	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
57		36	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
58		37	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
59		38	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392
60		39	Rp 1,881,720,692	2	Rp 62,488,808	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392	Rp 1,499,731,392

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
61	3 Bedroom Suite	19	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
62		20	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
63		21	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
64		23	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
65		25	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
66		26	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
67		27	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
68		28	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
69		29	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
70		30	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
71		32	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
72		33	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
73		35	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
74		36	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
75		37	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
76		38	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215
77		39	Rp 2,604,916,475	1	Rp 86,504,935	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215	Rp 1,038,059,215

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
78	3 Bedroom Deluxe	19	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
79		20	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
80		21	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
81		23	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
82		25	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
83		26	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
84		27	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
85		28	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
86		29	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
87		30	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
88		32	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
89		33	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
90		35	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
91		36	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
92		37	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
93		38	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
94		39	Rp 3,072,944,158.00	1	Rp 102,047,354	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247	Rp 1,224,568,247
No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
95	Luxury	Penthouse 1 &	Rp 4,370,008,128.00	4	Rp 145,120,687	Rp 6,965,792,956	Rp 6,965,792,956	Rp 6,965,792,956
96	Royal Loft	Penthouse 2 Floor	Rp 6,853,957,664.00	3	Rp 227,608,511	Rp 8,193,906,387	Rp 8,193,906,387	Rp 8,193,906,387
					Total	Rp 159,415,097,098	Rp 159,415,097,098	Rp 159,415,097,098

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Venetian Tahun Kedua (2015)

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
1	1 Bedroom Deluxe	3	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
2		5	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
3		6	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
4		7	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
5		8	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
6		9	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
7		10	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
8		11	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
9		12	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
10		15	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
11		16	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
12		17	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034
13		18	Rp 838,762,053	3	Rp 27,853,889.83	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034	Rp 1,002,740,034

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
14	1 Bedroom Suite	3	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
15		5	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
16		6	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
17		7	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
18		8	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
19		9	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
20		10	Rp 1,085,054,336	4	Rp 36,032,846.08	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612	Rp 1,729,576,612
21		11	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765
22		12	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765
23		15	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765
24		16	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765
25		17	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765
26		18	Rp 1,085,054,336	5	Rp 36,032,846.08	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765	Rp 2,161,970,765

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
27	2 Bedroom Deluxe	19	Rp 1,940,200,654	0	Rp 64,430,830.04	Rp -	Rp -	Rp -
28		20	Rp 1,940,200,654	0	Rp 64,430,830.04	Rp -	Rp -	Rp -
29		21	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
30		23	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
31		25	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
32		26	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
33		27	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
34		28	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
35		29	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
36		30	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
37		32	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
38		33	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
39		35	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
40		36	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
41		37	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
42		38	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960
43		39	Rp 1,940,200,654	1	Rp 64,430,830.04	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960	Rp 773,169,960

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
44	2 Bedroom Suite	19	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
45		20	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
46		21	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
47		23	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
48		25	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
49		26	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
50		27	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
51		28	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
52		29	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
53		30	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
54		32	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
55		33	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
56		35	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
57		36	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
58		37	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
59		38	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265
60		39	Rp 2,069,892,761	1	Rp 68,737,688.78	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265	Rp 824,852,265

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
61	3 Bedroom Suite	19	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
62		20	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
63		21	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
64		23	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
65		25	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
66		26	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
67		27	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
68		28	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
69		29	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
70		30	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
71		32	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
72		33	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137		
73		35	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
74		36	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
75		37	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
76		38	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137
77		39	Rp 2,865,408,123	1	Rp95,155,428.07	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137	Rp 1,141,865,137

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
78	3 Bedroom Deluxe	19	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
79		20	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
80		21	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
81		23	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
82		25	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
83		26	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
84		27	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
85		28	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
86		29	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
87		30	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
88	3 Bedroom Deluxe	32	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
89		33	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
90		35	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
91		36	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
92		37	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
93		38	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
94		39	Rp 3,380,238,574	1	Rp 112,252,089	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072	Rp 1,347,025,072
No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
95	Luxury	Penthouse 1 & Penthouse 2 Floor	Rp 4,807,008,941	2	Rp 159,632,755	Rp 3,831,186,126	Rp 3,831,186,126	Rp 3,831,186,126
96	Royal Loft		Rp 7,539,353,430	2	Rp 250,369,362	Rp 6,008,864,684	Rp 6,008,864,684	Rp 6,008,864,684
					Total	Rp 115,885,703,589	Rp 115,885,703,589	Rp 115,885,703,589

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Venetian Tahun Ketiga (2016)

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
1	1 Bedroom Deluxe	3	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
2		5	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
3		6	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
4		7	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
5		8	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
6		9	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
7		10	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
8		11	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
9		12	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
10		15	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
11		16	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
12		17	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346
13		18	Rp 922,638,258	1	Rp 30,639,279	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346	Rp 367,671,346

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
14	1 Bedroom Suite	3	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
15		5	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
16		6	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
17		7	Rp 1,193,559,770	1	Rp 39,636,131	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568
18		8	Rp 1,193,559,770	1	Rp 39,636,131	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568
19		9	Rp 1,193,559,770	1	Rp 39,636,131	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568
20		10	Rp 1,193,559,770	1	Rp 39,636,131	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568	Rp 475,633,568
21		11	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
22		12	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
23		15	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
24		16	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
25		17	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -
26		18	Rp 1,193,559,770	0	Rp 39,636,131	Rp -	Rp -	Rp -

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
27	2 Bedroom Deluxe	19	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
28		20	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
29		21	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
30		23	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
31		25	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
32		26	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
33		27	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
34		28	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
35		29	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
36		30	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
37		32	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
38		33	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
39		35	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
40		36	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
41		37	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
42		38	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
43		39	Rp 2,134,220,719	0	Rp 70,873,913	Rp -	Rp -	Rp -
No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
44	2 Bedroom Suite	19	Rp 2,276,882,037	1	Rp 75,611,458	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492
45		20	Rp 2,276,882,037	1	Rp 75,611,458	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492
46		21	Rp 2,276,882,037	1	Rp 75,611,458	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492
47		23	Rp 2,276,882,037	1	Rp 75,611,458	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492	Rp 907,337,492
48		25	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
49		26	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
50		27	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
51		28	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
52		29	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
53		30	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
54		32	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
55		33	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
56		35	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
57		36	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
58		37	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
59		38	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984
60		39	Rp 2,276,882,037	2	Rp 75,611,458	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984	Rp 1,814,674,984

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
61	3 Bedroom Suite	19	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
62		20	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
63		21	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
64		23	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
65		25	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
66		26	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
67		27	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
68		28	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
69		29	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
70		30	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
71		32	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
72		33	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650		
73		35	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
74		36	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
75		37	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
76		38	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650
77		39	Rp 3,151,948,935	1	Rp 104,670,971	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650	Rp 1,256,051,650

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
78	3 Bedroom Deluxe	19	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
79		20	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
80		21	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
81		23	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
82		25	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
83		26	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
84		27	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
85		28	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
86		29	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
87		30	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
88		32	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
89		33	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
90		35	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
91		36	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
92	3 Bedroom Deluxe	37	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
93		38	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
94		39	Rp 3,718,262,431	0	Rp 123,477,298	Rp -	Rp -	Rp -
No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
95	Luxury	Penthouse 1 & Penthouse 2 Floor	Rp 5,287,709,835	2	Rp 175,596,031	Rp 4,214,304,738	Rp 4,214,304,738	Rp 4,214,304,738
96	Royal Loft		Rp 8,293,288,773	1	Rp 275,406,298	Rp 3,304,875,576	Rp 3,304,875,576	Rp 3,304,875,576
					Total	Rp 62,774,444,898	Rp 62,774,444,898	Rp 62,774,444,898

Lampiran 7

Pendapatan Service Charge Tower Venetian

Pendapatan Service Charge Tower Venetian			
Tahun	Luas (m2)	Biaya/m2	Total/Tahun
Tahun ke-1	29408	Rp 12,500	Rp 4,411,200,000
Tahun ke-2	29408	Rp 12,500	Rp 4,411,200,000
Tahun ke-3	29408	Rp 12,500	Rp 4,411,200,000
Tahun ke-4	29408	Rp 12,500	Rp 4,411,200,000
Tahun ke-5	29408	Rp 12,500	Rp 4,411,200,000
Tahun ke-6	29408	Rp 13,750	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-7	29408	Rp 13,750	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-8	29408	Rp 13,750	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-9	29408	Rp 13,750	Rp 4,852,320,000
Tahun ke-10	29408	Rp 13,750	Rp 4,852,320,000

Lampiran 8

Tabel Biaya Pekerjaan Standard pada Tower Caspian

No.	Lantai	Harga Dasar	Faktor Perkalian	Biaya Konstruksi Per m2	Luas Lantai (m2)	Biaya Konstruksi
1	LT. DASAR	Rp 5,037,769	1.000	Rp 5,037,769	Rp 6,900	Rp 34,760,606,100
2	Lantai Ke-2	Rp 5,037,769	1.090	Rp 5,491,168	Rp 6,900	Rp 37,889,060,649
3	Lantai Ke-3	Rp 5,037,769	1.120	Rp 5,642,301	Rp 6,900	Rp 38,931,878,832
4	Lantai Ke-4	Rp 5,037,769	1.135	Rp 5,717,868	Rp 6,900	Rp 39,453,287,924
5	Lantai Ke-5	Rp 5,037,769	1.162	Rp 5,853,888	Rp 6,900	Rp 40,391,824,288
6	Lantai Ke-6	Rp 5,037,769	1.197	Rp 6,030,209	Rp 6,900	Rp 41,608,445,502
7	Lantai Ke-7	Rp 5,037,769	1.236	Rp 6,226,682	Rp 1,098	Rp 6,836,897,367
8	Lantai Ke-8	Rp 5,037,769	1.265	Rp 6,372,778	Rp 1,098	Rp 6,997,310,008
9	Lantai Ke-9	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,220,031	Rp 1,098	Rp 6,829,594,510
10	Lantai Ke-10	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,367,446	Rp 1,098	Rp 6,991,455,900
11	Lantai Ke-11	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,518,355	Rp 1,098	Rp 7,157,153,405
12	Lantai Ke-12	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,672,840	Rp 1,098	Rp 7,326,777,941
13	Lantai Ke-13	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,830,986	Rp 1,098	Rp 7,500,422,578
14	Lantai Ke-14	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 6,992,880	Rp 1,098	Rp 7,678,182,593
15	Lantai Ke-15	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 7,158,612	Rp 1,098	Rp 7,860,155,521
16	Lantai Ke-16	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 7,328,271	Rp 1,098	Rp 8,046,441,207
17	Lantai Ke-17	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 7,501,951	Rp 1,098	Rp 8,237,141,863
18	Lantai Ke-18	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 7,679,747	Rp 1,098	Rp 8,432,362,125
19	Lantai Ke-19	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 7,861,757	Rp 1,098	Rp 8,632,209,108
20	Lantai Ke-20	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 8,048,081	Rp 1,098	Rp 8,836,792,463
21	Lantai Ke-21	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 8,238,820	Rp 1,098	Rp 9,046,224,445
22	Lantai Ke-22	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 8,434,080	Rp 1,098	Rp 9,260,619,964
23	Lantai Ke-23	Rp 5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp 8,633,968	Rp 1,098	Rp 9,480,096,657

24	Lantai Ke-24	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	8,838,593	Rp	1,098	Rp	9,704,774,948
25	Lantai Ke-25	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	9,048,067	Rp	1,098	Rp	9,934,778,114
26	Lantai Ke-26	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	9,262,507	Rp	1,098	Rp	10,170,232,356
27	Lantai Ke-27	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	9,482,028	Rp	1,098	Rp	10,411,266,863
28	Lantai Ke-28	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	9,706,752	Rp	1,098	Rp	10,658,013,887
29	Lantai Ke-29	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	9,936,802	Rp	1,098	Rp	10,910,608,816
30	Lantai Ke-30	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,172,304	Rp	1,098	Rp	11,169,190,245
31	Lantai Ke-31	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,413,388	Rp	1,098	Rp	11,433,900,054
32	Lantai Ke-32	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,660,185	Rp	1,098	Rp	11,704,883,485
33	Lantai Ke-33	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	10,912,832	Rp	1,098	Rp	11,982,289,224
34	Lantai Ke-34	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	11,171,466	Rp	1,098	Rp	12,266,269,479
35	Lantai Ke-35	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	11,436,230	Rp	1,098	Rp	12,556,980,065
36	Lantai Ke-36	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	11,707,268	Rp	1,098	Rp	12,854,580,493
37	Lantai Ke-37	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	11,984,730	Rp	1,098	Rp	13,159,234,050
38	Lantai Ke-38	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	12,268,769	Rp	1,098	Rp	13,471,107,897
39	Lantai Ke-39	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	12,559,538	Rp	1,098	Rp	13,790,373,155
40	Lantai Ke-40	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	12,857,199	Rp	1,098	Rp	14,117,204,998
41	Lantai Ke-41	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	13,161,915	Rp	1,098	Rp	14,451,782,757
42	Lantai Ke-42	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	13,473,852	Rp	1,098	Rp	14,794,290,008
43	Lantai Ke-43	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	13,793,183	Rp	1,098	Rp	15,144,914,681
44	Lantai Ke-44	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	14,120,081	Rp	1,098	Rp	15,503,849,159
45	Lantai Ke-45	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	14,454,727	Rp	1,098	Rp	15,871,290,384
46	Lantai Ke-46	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	14,797,304	Rp	1,098	Rp	16,247,439,967
47	Lantai Ke-47	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	15,148,000	Rp	1,098	Rp	16,632,504,294
48	Lantai Ke-48	Rp	5,037,769	$BBn = Bbo * (1 + 0,0237)^n$	Rp	15,507,008	Rp	1,098	Rp	17,026,694,645
				Jumlah	Rp	453,735,218	Rp	87,516	Rp	694,153,394,978

Lampiran 9

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Caspian Tahun Pertama (2015)

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
1	1 Bedroom	6	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
2		7	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
3		8	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
4		9	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
5		10	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
6		11	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
7		12	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
8		13	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
9		14	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
10		15	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
11		16	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
12		17	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
13		18	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
14		19	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
15		20	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
16		21	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
17		22	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
18		23	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
19		24	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
20		25	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
21		26	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
22		27	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
23		28	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
24		29	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
25		30	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
26		31	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
27		32	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
28		33	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
29		34	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
30		35	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
31		36	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
32		37	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
33		38	Rp 1,048,922,618	1	Rp 34,832,972	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663	Rp 417,995,663
34		39	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
35		40	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
36		41	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
37		42	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
38		43	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
39		44	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
40		45	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
41		46	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
42		47	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327
43		48	Rp 1,048,922,618	2	Rp 34,832,972	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327	Rp 835,991,327

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
43	1 Bedroom Executive	6	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
44		8	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
45		9	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
46		10	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
47		11	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
48		12	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
49		13	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
50		15	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
51		18	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
52		19	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
53		20	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
54		21	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
55		23	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
56		24	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
57		25	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
58		26	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
59		27	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
60		28	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
61		29	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
62		31	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
63		32	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
64		33	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
65		34	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
66		35	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
67		36	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
68		39	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
69		40	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
70		42	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
71		43	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
72		44	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
73		45	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
74		46	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
75		47	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621
76		48	Rp 1,038,307,706	1	Rp 34,480,468	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621	Rp 413,765,621

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2016	Angsuran 2017	Angsuran 2018
120	2 Bedroom Corner Suite	6	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
121		7	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
122		8	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
123		9	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
124		10	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
125		11	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
126		12	Rp 2,268,273,829	2	Rp 75,325,593	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242
127		13	Rp 2,268,273,829	2	Rp 75,325,593	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242
128		14	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
129		15	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
130		16	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
131		17	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
132		18	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
133		20	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
134		21	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
135		22	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
136		24	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
137		25	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
138		26	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
139		28	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
140		29	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
141		30	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
142		31	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
143		32	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
144		33	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
145		34	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
146		36	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
147		37	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
148		38	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
149		39	Rp 2,268,273,829	2	Rp 75,325,593	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242
150		40	Rp 2,268,273,829	2	Rp 75,325,593	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242	Rp 1,807,814,242
151		41	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
152		42	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
153		43	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
154		44	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
155		45	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
156		46	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
157		47	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121
158		48	Rp 2,268,273,829	1	Rp 75,325,593	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121	Rp 903,907,121

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Caspian Tahun Kedua (2016)

No	Typ	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
1	1 Bedroom	6	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
2		7	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
3		8	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
4		9	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
5		10	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
6		11	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
7		12	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
8		13	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
9		14	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
10		15	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
11		16	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
12		17	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
13		18	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
14		19	Rp 1,153,814,880	0	Rp 38,316,269.13	Rp -	Rp -	Rp -
15		20	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
16		21	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
17		22	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
18		23	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615
19		24	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
20		25	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
21		26	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
22		27	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
23		28	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
24		29	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
25		30	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
26		31	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615
27		32	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
28		33	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
29		34	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
30		35	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615	Rp 229,897,615
31		36	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
32		37	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
33		38	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
34		39	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
35		40	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
36		41	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
37		42	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
38		43	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
39		44	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
40		45	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
41		46	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
42		47	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230
43		48	Rp 1,153,814,880	1	Rp 38,316,269.13	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230	Rp 459,795,230

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
43	1 Bedroom Executive	6	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
44		8	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
45		9	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
46		10	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
47		11	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
48		12	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
49		13	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
50		15	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
51		18	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
52		19	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
53		20	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
54		21	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
55		23	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
56		24	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
57		25	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
58		26	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
59		27	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
60		28	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
61		29	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
62		31	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
63		32	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
64		33	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
65		34	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
66		35	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
67		36	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
68		39	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
69		40	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
70		42	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
71		43	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
72		44	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
73		45	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
74		46	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
75		47	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183
76		48	Rp 1,142,138,477	1	Rp 37,928,515.24	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183	Rp 455,142,183

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
77	2 Bedroom	6	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
78		7	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
79		8	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
80		9	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
81		10	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
82		11	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
83		12	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
84		13	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
85		14	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
86		15	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
87		16	Rp 2,249,863,800	0	Rp 74,714,227.02	Rp -	Rp -	Rp -
88		17	Rp 2,249,863,800	0	Rp 74,714,227.02	Rp -	Rp -	Rp -
89		18	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
90		19	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
91		20	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
92		21	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
93		22	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
94		23	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
95		24	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
96		25	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
97		26	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
98		27	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
99		28	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
100		29	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
101		30	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
102		31	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
103		32	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
104		33	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
105		34	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
106		35	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
107		36	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
108		37	Rp 2,249,863,800	0	Rp 74,714,227.02	Rp -	Rp -	Rp -
109		38	Rp 2,249,863,800	0	Rp 74,714,227.02	Rp -	Rp -	Rp -
110		39	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
111		40	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
112		41	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
113		42	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
114		43	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
115		44	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
116		45	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
117		46	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
118		47	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724
119		48	Rp 2,249,863,800	1	Rp 74,714,227.02	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724	Rp 896,570,724

No	Typ	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019
120	2 Bedroom Corner Suite	6	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
121		7	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
122		8	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
123		9	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
124		10	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
125		11	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
126		12	Rp 2,495,101,212	1	Rp 82,858,152.75	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833
127		13	Rp 2,495,101,212	1	Rp 82,858,152.75	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833
128		14	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
129		15	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
130		16	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
131		17	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
132		18	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
133		20	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
134		21	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
135		22	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
136		24	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
137		25	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
138		26	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
139		28	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
140		29	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
141		30	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
142		31	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
143		32	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
144		33	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
145		34	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
146		36	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
147		37	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
148		38	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
149		39	Rp 2,495,101,212	1	Rp 82,858,152.75	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833
150		40	Rp 2,495,101,212	1	Rp 82,858,152.75	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833	Rp 994,297,833
151		41	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
152		42	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
153		43	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
154		44	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
155		45	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
156		46	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
157		47	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -
158		48	Rp 2,495,101,212	0	Rp 82,858,152.75	Rp -	Rp -	Rp -

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2017	Angsuran 2018	Angsuran 2019	
159	3 Bedroom Corner Suite	6	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
160		7	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
161		8	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
162		9	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
163		10	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
164		11	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
165		12	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
166		13	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
167		14	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
168		15	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
169		16	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
170		17	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
171		18	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
172		19	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
173		20	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
174		21	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
175		22	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
176		23	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
177		24	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
178		25	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
179		26	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
180		27	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
181		28	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
182		29	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
183		30	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
184		31	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
185		32	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
186		33	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
187		34	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
188		35	Rp 4,638,580,405	1	Rp 154,039,524.27	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	Rp 1,848,474,291	
189		36	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
190		37	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
191		38	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
192		39	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
193		40	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
194		41	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
195		42	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
196		43	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
197		44	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
198		45	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
199		46	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
200		47	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
201		48	Rp 4,638,580,405	0	Rp 154,039,524.27	Rp -	Rp -	Rp -	
					Total	Rp 93,373,207,797	Rp 93,373,207,797	Rp 93,373,207,797	

Rincian Pendapatan Penjualan Tower Caspian Tahun Ketiga (2017)

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2018	Angsuran 2019	Angsuran 2020
1	1 Bedroom	6	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
2		7	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
3		8	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
4		9	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
5		10	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
6		11	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
7		12	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
8		13	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
9		14	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
10		15	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
11		16	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
12		17	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
13		18	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
14		19	Rp 1,269,196,368	-1	Rp 42,147,896.05	Rp (252,887,376)	Rp (252,887,376)	Rp (252,887,376)
15		20	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
16		21	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
17		22	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
18		23	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
19		24	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
20		25	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
21		26	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
22		27	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
23		28	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
24		29	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
25		30	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
26		31	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
27		32	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
28		33	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
29		34	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
30		35	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
31		36	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
32		37	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
33		38	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376	Rp 252,887,376
34		39	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
35		40	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
36		41	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
37		42	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
38		43	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
39		44	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
40		45	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
41		46	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
42		47	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753
43		48	Rp 1,269,196,368	1	Rp 42,147,896.05	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753	Rp 505,774,753

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2018	Angsuran 2019	Angsuran 2020
43	1 Bedroom Executive	6	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
44		8	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
45		9	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
46		10	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
47		11	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
48		12	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
49		13	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
50		15	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
51		18	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
52		19	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
53		20	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
54		21	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
55		23	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
56		24	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
57		25	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
58		26	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
59		27	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
60		28	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
61		29	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
62		31	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
63		32	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
64		33	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
65		34	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
66		35	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
67		36	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
68		39	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
69		40	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
70		42	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
71		43	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
72		44	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
73		45	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
74		46	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
75		47	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -
76		48	Rp 1,256,352,324	0	Rp 41,721,366.77	Rp -	Rp -	Rp -

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2018	Angsuran 2019	Angsuran 2020
77	2 Bedroom	6	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
78		7	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
79		8	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
80		9	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
81		10	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
82		11	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
83		12	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
84		13	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
85		14	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
86		15	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
87		16	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
88		17	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
89		18	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
90		19	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
91		20	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
92		21	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
93		22	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
94		23	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
95		24	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
96		25	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
97		26	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
98		27	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
99		28	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
100		29	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
101		30	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
102		31	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
103		32	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
104		33	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
105		34	Rp 2,474,850,180	0	Rp 82,185,649.72	Rp -	Rp -	Rp -
106		35	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
107		36	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
108		37	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
109		38	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
110		39	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
111		40	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
112		41	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
113		42	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
114		43	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
115		44	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
116		45	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
117		46	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
118		47	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797
119		48	Rp 2,474,850,180	1	Rp 82,185,649.72	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797	Rp 986,227,797

No	Tipe	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2018	Angsuran 2019	Angsuran 2020
120	2 Bedroom Corner Suite	6	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
121		7	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
122		8	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
123		9	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
124		10	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
125		11	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
126		12	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
127		13	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
128		14	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
129		15	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
130		16	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
131		17	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
132		18	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
133		20	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
134		21	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
135		22	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
136		24	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
137		25	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
138		26	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
139		28	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
140		29	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
141		30	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
142		31	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
143		32	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
144		33	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
145		34	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
146		36	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
147		37	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
148		38	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
149		39	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
150		40	Rp 2,744,611,333	0	Rp 91,143,968.02	Rp -	Rp -	Rp -
151		41	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
152		42	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
153		43	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
154		44	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
155		45	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
156		46	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
157		47	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616
158		48	Rp 2,744,611,333	1	Rp 91,143,968.02	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616	Rp 1,093,727,616

No	Typ	Lantai	Harga (Rp)	Terjual	Angsuran/bulan	Angsuran 2018	Angsuran 2019	Angsuran 2020
159	3 Bedroom Corner Suite	6	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
160		7	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
161		8	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
162		9	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
163		10	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
164		11	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
165		12	Rp 5,102,438,445	0	Rp 169,443,476.70	Rp -	Rp -	Rp -
166		13	Rp 5,102,438,445	0	Rp 169,443,476.70	Rp -	Rp -	Rp -
167		14	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
168		15	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
169		16	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
170		17	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
171		18	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
172		19	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
173		20	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
174		21	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
175		22	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
176		23	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
177		24	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
178		25	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
179		26	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
180		27	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
181		28	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
182		29	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
183		30	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
184		31	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
185		32	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
186		33	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
187		34	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
188		35	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
189		36	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
190		37	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
191		38	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
192		39	Rp 5,102,438,445	0	Rp 169,443,476.70	Rp -	Rp -	Rp -
193		40	Rp 5,102,438,445	0	Rp 169,443,476.70	Rp -	Rp -	Rp -
194		41	Rp 5,102,438,445	2	Rp 169,443,476.70	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441	Rp 4,066,643,441
195		42	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
196		43	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
197		44	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
198		45	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
199		46	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
200		47	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
201		48	Rp 5,102,438,445	1	Rp 169,443,476.70	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720	Rp 2,033,321,720
Total					Rp 172,787,811,741	Rp 172,787,811,741	Rp 172,787,811,741	Rp 172,787,811,741

Lampiran 10

Pendapatan Service Charge Apartemen Tower Caspian

Pendapatan Service Charge Tower Caspian			
Tahun	Luas (m2)	Biaya/m2 (Rp)	Total/Tahun (Rp)
Tahun ke-1	37,173	Rp 15,000	6,691,082,400
Tahun ke-2	37,173	Rp 15,000	6,691,082,400
Tahun ke-3	37,173	Rp 15,000	6,691,082,400
Tahun ke-4	37,173	Rp 15,000	6,691,082,400
Tahun ke-5	37,173	Rp 15,000	6,691,082,400
Tahun ke-6	37,173	Rp 16,500	7,360,190,640
Tahun ke-7	37,173	Rp 16,500	7,360,190,640
Tahun ke-8	37,173	Rp 16,500	7,360,190,640
Tahun ke-9	37,173	Rp 16,500	7,360,190,640
Tahun ke-10	37,173	Rp 16,500	7,360,190,640

Lampiran 11

Rincian Pendapatan Mall pada Tower Caspian

No	Kategori	Occ Rate 2016	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	95%	7,189.0	Rp 65,000.00	12	Rp 5,327,049,000.00
2	Food And Beverages	90%	1,034.0	Rp 300,000.00	12	Rp 3,350,160,000.00
3	Fashion	85%	4,400.0	Rp 350,000.00	12	Rp 15,708,000,000.00
4	General Retail (Banking Services/ Dailyneeds/	80%	1,334.7	Rp 300,000.00	12	Rp 3,843,936,000.00
5	Luxury (Jewellery/ Watches)	70%	1,140.0	Rp 375,000.00	12	Rp 3,591,000,000.00
6	Island Unit	65%	1,675.7	Rp 450,000.00	12	Rp 5,881,707,000.00
				Total		Rp 37,701,852,000.00
No	Kategori	Occ Rate 2017	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 68,250.00	12	Rp 5,887,791,000.00
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 315,000.00	12	Rp 3,908,520,000.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 367,500.00	12	Rp 19,404,000,000.00
4	General Retail (Banking Services/ Dailyneeds/	100%	1,334.7	Rp 315,000.00	12	Rp 5,045,166,000.00
5	Luxury (Jewellery/ Watches)	100%	1,140.0	Rp 393,750.00	12	Rp 5,386,500,000.00
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 472,500.00	12	Rp 9,501,219,000.00
				Total		Rp 49,133,196,000.00
No	Kategori	Occ Rate 2018	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 71,662.50	12	Rp 6,182,180,550.00
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 330,750.00	12	Rp 4,103,946,000.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 385,875.00	12	Rp 20,374,200,000.00
4	General Retail (Banking Services/ Dailyneeds/	100%	1,334.7	Rp 330,750.00	12	Rp 5,297,424,300.00
5	Luxury (Jewellery/ Watches)	100%	1,140.0	Rp 413,437.50	12	Rp 5,655,825,000.00
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 496,125.00	12	Rp 9,976,279,950.00
				Total		Rp 51,589,855,800.00
No	Kategori	Occ Rate 2019	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 75,245.63	12	Rp 6,491,289,577.50
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 347,287.50	12	Rp 4,309,143,300.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 405,168.75	12	Rp 21,392,910,000.00
4	General Retail (Banking Services/ Dailyneeds/	100%	1,334.7	Rp 347,287.50	12	Rp 5,562,295,515.00
5	Luxury (Jewellery/ Watches)	100%	1,140.0	Rp 434,109.38	12	Rp 5,938,616,250.00
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 520,931.25	12	Rp 10,475,093,947.50
				Total		Rp 54,169,348,590.00
No	Kategori	Occ Rate 2020	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 79,007.91	12	Rp 6,815,854,056.38
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 364,651.88	12	Rp 4,524,600,465.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 425,427.19	12	Rp 22,462,555,500.00
4	General Retail (Banking Services/ Dailyneeds/	100%	1,334.7	Rp 364,651.88	12	Rp 5,840,410,290.75
5	Luxury (Jewellery/ Watches)	100%	1,140.0	Rp 455,814.84	12	Rp 6,235,547,062.50
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 546,977.81	12	Rp 10,998,848,644.88
				Total		Rp 56,877,816,019.50

Lampiran 12

Rincian Pendapatan Service Charge Mall pada Tower Caspian

No	Kategori	Occ Rate 2016	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	95%	7,189.0	Rp 25,000.00	12	Rp 2,048,865,000.00
2	Food And Beverages	90%	1,034.0	Rp 55,000.00	12	Rp 614,196,000.00
3	Fashion	85%	4,400.0	Rp 55,000.00	12	Rp 2,468,400,000.00
4	General Retail (Banking Services/	80%	1,334.7	Rp 55,000.00	12	Rp 704,721,600
5	Jewelry (Jewelry/ Watch)	70%	1,140.0	Rp 55,000.00	12	Rp 526,680,000.00
6	Island Unit	65%	1,675.7	Rp 55,000.00	12	Rp 718,875,300.00
		81%			Total	Rp 7,081,737,900.00
No	Kategori	Occ Rate 2017	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 27,000.00	12	Rp 2,329,236,000.00
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 59,400.00	12	Rp 737,035,200.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 59,400.00	12	Rp 3,136,320,000.00
4	General Retail (Banking Services/	100%	1,334.7	Rp 59,400.00	12	Rp 951,374,160
5	Jewelry (Jewelry/ Watch)	100%	1,140.0	Rp 59,400.00	12	Rp 812,592,000.00
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 59,400.00	12	Rp 1,194,438,960.00
		100%			Total	Rp 9,160,996,320.00
No	Kategori	Occ Rate 2018	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 29,160.00	12	Rp 2,515,574,880.00
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 64,152.00	12	Rp 795,998,016.00
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 64,152.00	12	Rp 3,387,225,600.00
4	General Retail (Banking Services/	100%	1,334.7	Rp 64,152.00	12	Rp 1,027,484,093
5	Jewelry (Jewelry/ Watch)	100%	1,140.0	Rp 64,152.00	12	Rp 877,599,360.00
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 64,152.00	12	Rp 1,289,994,076.80
		100%			Total	Rp 9,893,876,025.60
No	Kategori	Occ Rate 2019	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 31,492.80	12	Rp 2,716,820,870.40
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 69,284.16	12	Rp 859,677,857.28
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 69,284.16	12	Rp 3,658,203,648.00
4	General Retail (Banking Services/	100%	1,334.7	Rp 69,284.16	12	Rp 1,109,682,820
5	Jewelry (Jewelry/ Watch)	100%	1,140.0	Rp 69,284.16	12	Rp 947,807,308.80
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 69,284.16	12	Rp 1,393,193,602.94
		100%			Total	Rp 10,685,386,107.65
No	Kategori	Occ Rate 2020	Luas (m2)	Biaya/m2	Waktu (bulan)	Jumlah
1	Anchor Tenant	100%	7,189.0	Rp 34,012.22	12	Rp 2,934,166,540.03
2	Food And Beverages	100%	1,034.0	Rp 74,826.89	12	Rp 928,452,085.86
3	Fashion	100%	4,400.0	Rp 74,826.89	12	Rp 3,950,859,939.84
4	General Retail (Banking Services/	100%	1,334.7	Rp 74,826.89	12	Rp 1,198,457,446
5	Jewelry (Jewelry/ Watch)	100%	1,140.0	Rp 74,826.89	12	Rp 1,023,631,893.50
6	Island Unit	100%	1,675.7	Rp 74,826.89	12	Rp 1,504,649,091.18
		100%			Total	Rp 11,540,216,996.26

Lampiran 13

Cash Flow Tower Venetian

NO		Tahun ke-0 2014	Tahun ke-1 2015	Tahun ke-2 2016	Tahun ke-3 2017	Tahun ke-4 2018	Tahun ke-5 2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 163,826,297,098	Rp 279,712,000,686	Rp 342,486,445,584	Rp 183,071,348,486	Rp 67,185,644,898
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp 58,729,668,852	Rp 174,491,203,429	Rp 237,175,058,676	Rp 77,669,371,927	Rp (40,071,401,313)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp 44,795,486,836	Rp 160,557,021,413	Rp 223,240,876,660	Rp 63,735,189,911	Rp (54,005,583,329)
10	Tax		Rp (12,542,736,314)	Rp (44,955,965,996)	Rp (62,507,445,465)	Rp (17,845,853,175)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 46,186,932,538	Rp 129,535,237,434	Rp 174,667,613,211	Rp 59,823,518,752	Rp (40,071,401,313)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (183,931,202,616)	Rp 41,525,115,452	Rp 104,705,955,129	Rp 126,936,807,568	Rp 39,087,587,707	Rp (23,539,279,919)
	NPV	Rp 207,599,344,809					
	IRR	39.16%					

NO		Tahun ke-6 2020	Tahun ke-7 2021	Tahun ke-8 2022	Tahun ke-9 2023	Tahun ke-10 2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (532,272,447)	Rp (521,563,305)	Rp (507,593,407)	Rp (491,130,093)	Rp 104,866,920,741
	NPV					

Lampiran 14

Cash Flow Tower Venetian pada Kondisi Harga Jual Menurun 15%

NO		Tahun ke-0 2014	Tahun ke-1 2015	Tahun ke-2 2016	Tahun ke-3 2017	Tahun ke-4 2018	Tahun ke-5 2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 139,914,032,533	Rp 238,416,880,584	Rp 291,775,158,747	Rp 156,272,326,213	Rp 57,769,478,163
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp 34,817,404,287	Rp 133,196,083,326	Rp 186,463,771,839	Rp 50,870,349,654	Rp (49,487,568,047.39)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016.35)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp 20,883,222,271	Rp 119,261,901,310	Rp 172,529,589,822	Rp 36,936,167,638	Rp (63,421,750,064)
10	Tax		Rp (5,847,302,236)	Rp (33,393,332,367)	Rp (48,308,285,150)	Rp (10,342,126,939)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 28,970,102,052	Rp 99,802,750,960	Rp 138,155,486,688	Rp 40,528,222,715	Rp (49,487,568,047)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskont	Rp (183,931,202,616)	Rp 26,046,043,031	Rp 80,672,584,316	Rp 100,402,221,716	Rp 26,480,395,889	Rp (29,070,650,854)
	NPV	Rp 123,413,752,969					

NO		Tahun ke-6 2020	Tahun ke-7 2021	Tahun ke-8 2022	Tahun ke-9 2023	Tahun ke-10 2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790.40)	Rp (1,279,590,441.60)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscouted	Rp (532,272,447)	Rp (521,563,305)	Rp (507,593,407)	Rp (491,130,093)	Rp 104,866,920,741
	NPV					

Lampiran 15

Cash Flow Tower Venetian pada Kondisi Harga Jual Menurun 25%

NO		Tahun ke-0 2014	Tahun ke-1 2015	Tahun ke-2 2016	Tahun ke-3 2017	Tahun ke-4 2018	Tahun ke-5 2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 123,972,522,823	Rp 210,886,800,515	Rp 257,967,634,188	Rp 138,406,311,365	Rp 51,492,033,673
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp 18,875,894,578	Rp 105,666,003,258	Rp 152,656,247,280	Rp 33,004,334,805	Rp (55,765,012,537.18)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016.35)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp 4,941,712,561	Rp 91,731,821,241	Rp 138,722,065,264	Rp 19,070,152,789	Rp (69,699,194,554)
10	Tax		Rp (1,383,679,517)	Rp (25,684,909,948)	Rp (38,842,178,274)	Rp (5,339,642,781)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 17,492,215,060	Rp 79,981,093,310	Rp 113,814,069,006	Rp 27,664,692,024	Rp (55,765,012,537)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (183,931,202,616)	Rp 15,726,661,417	Rp 64,650,337,107	Rp 82,712,497,814	Rp 18,075,601,343	Rp (32,758,231,477)
	NPV	Rp 67,290,025,076					

NO		Tahun ke-6 2020	Tahun ke-7 2021	Tahun ke-8 2022	Tahun ke-9 2023	Tahun ke-10 2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790.40)	Rp (1,279,590,441.60)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (532,272,447)	Rp (521,563,305)	Rp (507,593,407)	Rp (491,130,093)	Rp 104,866,920,741
	NPV					

Lampiran 16

Cash Flow Tower Venetian pada Kondisi Harga Jual Menurun 35%

NO		Tahun ke-0	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 108,031,013,114	Rp 183,356,720,446	Rp 224,160,109,630	Rp 120,540,296,516	Rp 45,214,589,184
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp 2,934,384,868	Rp 78,135,923,189	Rp 118,848,722,722	Rp 15,138,319,957	Rp (62,042,457,026.97)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016.35)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp (10,999,797,148)	Rp 64,201,741,173	Rp 104,914,540,705	Rp 1,204,137,940	Rp (75,976,639,043)
10	Tax		Rp 3,079,943,202	Rp (17,976,487,528)	Rp (29,376,071,397)	Rp (337,158,623)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 6,014,328,069	Rp 60,159,435,661	Rp 89,472,651,324	Rp 14,801,161,333	Rp (62,042,457,027)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (183,931,202,616)	Rp 5,407,279,802	Rp 48,628,089,898	Rp 65,022,773,913	Rp 9,670,806,797	Rp (36,445,812,101)
	NPV	Rp 11,166,297,183					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790.40)	Rp (1,279,590,441.60)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (532,272,447)	Rp (521,563,305)	Rp (507,593,407)	Rp (491,130,093)	Rp 104,866,920,741
	NPV					

Lampiran 17

Cash Flow Tower Venetian pada Kondisi Harga Jual Menurun 40%

NO		Tahun ke-0 2014	Tahun ke-1 2015	Tahun ke-2 2016	Tahun ke-3 2017	Tahun ke-4 2018	Tahun ke-5 2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 100,060,258,259	Rp 169,591,680,412	Rp 207,256,347,351	Rp 111,607,289,092	Rp 42,075,866,939
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp (5,036,369,987)	Rp 64,370,883,155	Rp 101,944,960,442	Rp 6,205,312,532	Rp (65,181,179,271.87)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016.35)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp (18,970,552,003)	Rp 50,436,701,139	Rp 88,010,778,426	Rp (7,728,869,484)	Rp (79,115,361,288)
10	Tax		Rp 5,311,754,561	Rp (14,122,276,319)	Rp (24,643,017,959)	Rp 2,164,083,455	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 275,384,574	Rp 50,248,606,836	Rp 77,301,942,483	Rp 8,369,395,988	Rp (65,181,179,272)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (183,931,202,616)	Rp 247,588,995	Rp 40,616,966,294	Rp 56,177,911,962	Rp 5,468,409,525	Rp (38,289,602,412)
	NPV	Rp (16,895,566,764)					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790.40)	Rp (1,279,590,441.60)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (532,272,447)	Rp (521,563,305)	Rp (507,593,407)	Rp (491,130,093)	Rp 104,866,920,741
	NPV					

Lampiran 18

Cash Flow Tower Venetian pada Kondisi Tingkat Suku Bunga = 25%

NO		Tahun ke-0	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Investasi						
	Total	Rp (557,367,280,654)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 373,436,078,038					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)	Rp (99,899,462,374)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 163,826,297,098	Rp 279,712,000,686	Rp 342,486,445,584	Rp 183,071,348,486	Rp 67,185,644,898
4	Biaya operasional apartemen		Rp (3,432,685,872)	Rp (3,556,854,883)	Rp (3,647,444,534)	Rp (3,738,034,186)	Rp (3,828,623,837)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)	Rp (1,764,480,000)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (1,764,480,000)
7	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (183,931,202,616)	Rp 58,729,668,852	Rp 174,491,203,429	Rp 237,175,058,676	Rp 77,669,371,927	Rp (40,071,401,313)
8	Depresiasi		Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)		Rp 44,795,486,836	Rp 160,557,021,413	Rp 223,240,876,660	Rp 63,735,189,911	Rp (54,005,583,329)
10	Tax		Rp (12,542,736,314)	Rp (44,955,965,996)	Rp (62,507,445,465)	Rp (17,845,853,175)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (183,931,202,616)	Rp 46,186,932,538	Rp 129,535,237,434	Rp 174,667,613,211	Rp 59,823,518,752	Rp (40,071,401,313)
	Faktor Diskon	1.00	1.25	1.56	1.95	2.44	3.05
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (183,931,202,616)	Rp 36,949,546,031	Rp 82,902,551,958	Rp 89,429,817,964	Rp 24,503,713,281	Rp (13,130,596,782)
	NPV	Rp 68,488,359,461					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000	Rp 4,852,320,000
4	Biaya operasional apartemen	Rp (3,919,213,488)	Rp (4,009,803,139)	Rp (4,100,392,790)	Rp (4,190,982,442)	Rp (4,281,572,093)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)	Rp (1,940,928,000)
6	Biaya replacement apartemen					
7	nilai sisa					Rp 418,025,460,490
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 416,655,280,398
8	Depresiasi	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)	Rp (13,934,182,016)
9	Pendapatan Kena Pajak (PKP)	Rp (14,942,003,504)	Rp (15,032,593,156)	Rp (15,123,182,807)	Rp (15,213,772,458)	Rp 402,721,098,381
10	Tax					Rp (112,761,907,547)
	Cash Flow After Taxes	Rp (1,007,821,488)	Rp (1,098,411,139)	Rp (1,189,000,790)	Rp (1,279,590,442)	Rp 303,893,372,851
	Faktor Diskon	3.81	4.77	5.96	7.45	9.31
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (264,194,356)	Rp (230,353,512)	Rp (199,481,231)	Rp (171,743,722)	Rp 32,630,302,447
	NPV					

Lampiran 19

Cash Flow Tower Caspian

NO		Tahun ke-0	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 246,047,376,027	Rp 339,420,583,824	Rp 512,208,395,565	Rp 272,852,101,938	Rp 179,478,894,141
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720,00)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp 36,822,720,961	Rp 142,506,979,546	Rp 317,688,692,775	Rp 80,890,174,889	Rp (15,221,347,782)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp 3,991,496,966	Rp 109,675,755,551	Rp 284,857,468,779	Rp 48,058,950,893	Rp (48,052,571,777)
13	Tax		Rp (1,117,619,150)	Rp (30,709,211,554)	Rp (79,760,091,258)	Rp (13,456,506,250)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp 35,705,101,811	Rp 111,797,767,992	Rp 237,928,601,517	Rp 67,433,668,639	Rp (15,221,347,782)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskont	Rp (433,372,156,740)	Rp 32,101,254,477	Rp 90,368,399,447	Rp 172,910,687,621	Rp 44,059,919,783	Rp (8,941,528,233)
	NPV	Rp 258,266,862,593					
	IRR	19.1%					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

Lampiran 20

Cash Flow Tower Caspian pada Kondisi Harga Jual Apartemen menurun 5%

NO		Tahun ke-0 2015	Tahun ke-1 2016	Tahun ke-2 2017	Tahun ke-3 2018	Tahun ke-4 2019	Tahun ke-5 2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 234,079,561,346	Rp 318,348,881,383	Rp 466,492,831,474	Rp 239,104,352,528	Rp 154,835,032,491
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp 24,854,906,280	Rp 121,435,277,105	Rp 271,973,128,684	Rp 47,142,425,479	Rp (39,865,209,431)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995,48)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp (7,976,317,715)	Rp 88,604,053,109	Rp 239,141,904,688	Rp 14,311,201,484	Rp (72,696,433,427)
13	Tax		Rp 2,233,368,960	Rp (24,809,134,871)	Rp (66,959,733,313)	Rp (4,007,136,415)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp 27,088,275,240	Rp 96,626,142,234	Rp 205,013,395,371	Rp 43,135,289,064	Rp (39,865,209,431)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiscounted	Rp (433,372,156,740)	Rp 24,354,155,925	Rp 78,104,867,166	Rp 148,990,104,339	Rp 28,183,805,127	Rp (23,418,155,919)
	NPV	Rp 183,982,906,136					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscouted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

Lampiran 21

Cash Flow Tower Caspian pada Kondisi Harga Jual Apartemen menurun 10%

NO		Tahun ke-0 2015	Tahun ke-1 2016	Tahun ke-2 2017	Tahun ke-3 2018	Tahun ke-4 2019	Tahun ke-5 2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 222,111,746,664	Rp 306,147,633,682	Rp 461,656,664,249	Rp 246,235,999,984	Rp 162,200,112,967
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp 12,887,091,599	Rp 109,234,029,404	Rp 267,136,961,458	Rp 54,274,072,935	Rp (32,500,128,956)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995,48)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp (19,944,132,397)	Rp 76,402,805,408	Rp 234,305,737,463	Rp 21,442,848,940	Rp (65,331,352,951)
13	Tax		Rp 5,584,357,071	Rp (21,392,785,514)	Rp (65,605,606,490)	Rp (6,003,997,703)	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp 18,471,448,670	Rp 87,841,243,890	Rp 201,531,354,969	Rp 48,270,075,232	Rp (32,500,128,956)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskont	Rp (433,372,156,740)	Rp 16,607,057,374	Rp 71,003,855,965	Rp 146,459,588,897	Rp 31,538,780,042	Rp (19,091,661,580)
	NPV	Rp 174,285,750,196					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

Lampiran 22

Cash Flow Tower Caspian pada Kondisi Harga Jual Apartemen menurun 20%

NO		Tahun ke-0 2015	Tahun ke-1 2016	Tahun ke-2 2017	Tahun ke-3 2018	Tahun ke-4 2019	Tahun ke-5 2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 198,176,117,302	Rp 272,874,683,539	Rp 411,104,932,932	Rp 219,619,898,030	Rp 144,921,331,793
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp (11,048,537,764)	Rp 75,961,079,261	Rp 216,585,230,142	Rp 27,657,970,981	Rp (49,778,910,130)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995,48)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp (43,879,761,760)	Rp 43,129,855,266	Rp 183,754,006,146	Rp (5,173,253,014)	Rp (82,610,134,125)
13	Tax		Rp 12,286,333,293	Rp (12,076,359,474)	Rp (51,451,121,721)	Rp 1,448,510,844	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp 1,237,795,529	Rp 63,884,719,787	Rp 165,134,108,421	Rp 29,106,481,825	Rp (49,778,910,130)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskont	Rp (433,372,156,740)	Rp 1,112,860,270	Rp 51,639,312,483	Rp 120,008,490,172	Rp 19,017,640,301	Rp (29,241,794,927)
	NPV	Rp 90,304,637,798					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiskonted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

Lampiran 23

Cash Flow Tower Caspian pada Kondisi Harga Jual Apartemen menurun 30%

NO		Tahun ke-0 2015	Tahun ke-1 2016	Tahun ke-2 2017	Tahun ke-3 2018	Tahun ke-4 2019	Tahun ke-5 2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 174,240,487,939	Rp 239,601,733,397	Rp 360,553,201,616	Rp 193,003,796,076	Rp 127,642,550,619
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp (34,984,167,127)	Rp 42,688,129,119	Rp 166,033,498,825	Rp 1,041,869,027	Rp (67,057,691,304)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995,48)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp (67,815,391,122)	Rp 9,856,905,124	Rp 133,202,274,830	Rp (31,789,354,968)	Rp (99,888,915,299)
13	Tax		Rp 18,988,309,514	Rp (2,759,933,435)	Rp (37,296,636,952)	Rp 8,901,019,391	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp (15,995,857,613)	Rp 39,928,195,684	Rp 128,736,861,873	Rp 9,942,888,419	Rp (67,057,691,304)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (433,372,156,740)	Rp (14,381,336,833)	Rp 32,274,769,001	Rp 93,557,391,448	Rp 6,496,500,561	Rp (39,391,928,274)
	NPV	Rp 6,323,525,401					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Investasi					
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman, bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

Lampiran 24

Cash Flow Tower Caspian pada Kondisi Harga Jual Apartemen menurun 35%

NO		Tahun ke-0	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Investasi						
	Total	Rp (1,313,248,959,819)					
	Jumlah Pinjaman	Rp 879,876,803,079					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%		Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)	Rp (235,379,559,588)
3	Pendapatan						
	Penjualan unit + service charge		Rp 162,272,673,258	Rp 222,965,258,326	Rp 335,277,335,957	Rp 179,695,745,100	Rp 119,003,160,031
	Penyewaan gerai + service charge		Rp 44,783,589,900	Rp 58,294,192,320	Rp 61,483,731,826	Rp 64,854,734,698	Rp 68,418,033,016
4	Biaya operasional apartemen		Rp (5,868,677,568)	Rp (5,987,639,856)	Rp (6,106,602,144)	Rp (6,225,564,432)	Rp (6,344,526,720)
5	Biaya pemeliharaan apartemen		Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)	Rp (2,007,324,720)
6	Biaya replacement apartemen						Rp (2,007,324,720)
7	Biaya operasional mall		Rp (8,628,161,720)	Rp (9,084,973,538)	Rp (9,541,785,356)	Rp (9,998,597,175)	Rp (10,455,408,993)
8	Biaya pemeliharaan mall		Rp (2,124,521,370)	Rp (2,748,298,896)	Rp (2,968,162,808)	Rp (3,205,615,832)	Rp (3,462,065,099)
9	Biaya Replacement mall						Rp (3,462,065,099)
10	nilai sisa						
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp (433,372,156,740)	Rp (46,951,981,808)	Rp 26,051,654,048	Rp 140,757,633,167	Rp (12,266,181,949)	Rp (75,697,081,891)
11	Depresiasi		Rp (32,831,223,995,48)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)		Rp (79,783,205,804)	Rp (6,779,569,948)	Rp 107,926,409,172	Rp (45,097,405,945)	Rp (108,528,305,887)
13	Tax		Rp 22,339,297,625	Rp 1,898,279,585	Rp (30,219,394,568)	Rp 12,627,273,665	
	Cash Flow After Taxes	Rp (433,372,156,740)	Rp (24,612,684,183)	Rp 27,949,933,633	Rp 110,538,238,599	Rp 361,091,715	Rp (75,697,081,891)
	Faktor Diskon	1.00	1.11	1.24	1.38	1.53	1.70
	Arus Kas Terdiskonted	Rp (433,372,156,740)	Rp (22,128,435,385)	Rp 22,592,497,260	Rp 80,331,842,085	Rp 235,930,690	Rp (44,466,994,948)
	NPV	Rp (35,667,030,798)					

NO		Tahun ke-6	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9	Tahun ke-10
1	Investasi	2021	2022	2023	2024	2025
	Total					
	Jumlah Pinjaman					
2	Pembayaran Pinjaman,bunga 10,55%					
3	Pendapatan					
	Penjualan unit + service charge	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640	Rp 7,360,190,640
	Penyewaan gerai + service charge	Rp 72,185,141,176	Rp 76,168,301,266	Rp 80,380,531,602	Rp 84,835,678,677	Rp 89,548,472,746
4	Biaya operasional apartemen	Rp (6,463,489,008)	Rp (6,582,451,296)	Rp (6,701,413,584)	Rp (6,820,375,872)	Rp (6,939,338,160)
5	Biaya pemeliharaan apartemen	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)	Rp (2,208,057,192)
6	Biaya replacement apartemen					
7	Biaya operasional mall	Rp (10,912,220,811)	Rp (11,369,032,629)	Rp (11,825,844,447)	Rp (12,282,656,266)	Rp (12,739,468,084)
8	Biaya pemeliharaan mall	Rp (3,739,030,307)	Rp (4,038,152,731)	Rp (4,361,204,950)	Rp (4,710,101,346)	Rp (5,086,909,453)
9	Biaya Replacement mall					
10	nilai sisa					Rp 984,936,719,865
	Cash flow before tax (CFBT)	Rp 56,222,534,499	Rp 59,330,798,057	Rp 62,644,202,069	Rp 66,174,678,642	Rp 1,054,871,610,361
11	Depresiasi	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)	Rp (32,831,223,995)
12	Penghasilan Kena Pajak (PKP)	Rp 23,391,310,503	Rp 26,499,574,062	Rp 29,812,978,074	Rp 33,343,454,647	Rp 1,022,040,386,366
13	Tax	Rp (6,549,566,941)	Rp (7,419,880,737)	Rp (8,347,633,861)	Rp (9,336,167,301)	Rp (286,171,308,182)
	Cash Flow After Taxes	Rp 49,672,967,558	Rp 51,910,917,320	Rp 54,296,568,209	Rp 56,838,511,341	Rp 768,700,302,179
	Faktor Diskon	1.89	2.11	2.34	2.61	2.90
	Arus Kas Terdiscounted	Rp 26,234,360,266	Rp 24,649,085,083	Rp 23,179,614,569	Rp 21,815,654,784	Rp 265,261,571,536
	NPV					

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan analisa aspek finansial yang telah diuraikan pada Bab IV, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari segi finansial, dengan masa investasi 10 tahun, nilai investasi pada tower Venetian sebesar Rp 557.367.280.654,00 dengan parameter MARR=11.2% dihasilkan NPV sebesar Rp 207.599.344.809,00 dengan IRR=39.16% dan Payback Period pada tahun ke-2. Sedangkan pada tower Caspian dengan nilai investasi sebesar Rp 1.313.248.959.819,00 dengan parameter yang sama yaitu MARR=11.2% dihasilkan NPV sebesar Rp 258,266,862,593 dengan IRR=19.1% dan Payback Period pada tahun ke-4. Sehingga proyek Tower Venetian dan Caspian Grand Sungkono Lagoon Surabaya dikatakan layak
2. Dari hasil perhitungan analisa sensitivitas, dapat dilihat bahwa turunnya harga jual per unit apartemen maka investasi tersebut menjadi tidak layak. Jika tingkat suku bunga pada Tower Venetian lebih besar dari 39.16% dan pada Tower Caspian lebih besar dari 19.1% maka investasi menjadi tidak layak

5.2 Saran

Saran yang dapat diambil dari penulisan laporan Tugas akhir ini yaitu :

1. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat diperhitungkan data-data yang lebih lengkap dari sumber-sumber pembiayaan dan analisa sensitivitas terhadap beberapa variabel lain yang mempengaruhi arus kas.
2. Pada tugas akhir ini penulis menganalisa investasi hunian superblok pada 2 tower dan dilakukan perhitungan tiap

tower. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan perhitungan analisa yang lebih lengkap yaitu 5 tower yang ada pada proyek Grand Sungkono Lagoon Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Aurora. 2011. **Tugas Akhir: Analisa Teknis dan Finansial Proyek Pembangunan Apartemen Ciputra World Surabaya.** Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Jurusan Teknik Sipil. Surabaya
- Data PT. PP Properti Grand Sungkono Lagoon. 2016.**Data Daya Listrik dan Air.** Surabaya
- Husnan dan Suwarsono, M. 2000. **Studi Kelayakan Proyek.** Edisi ke-4. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan.
- Kyle, R.C. dan Baird, F.M. 1995. **Property Management.** Edisi ke-5. Amerika Serikat : Real Estate Education Company.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 **Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.**
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 **Tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung.**
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 **Tentang Rencana Tata Ruang Nasional.**
- Pudjosumarto, M. 1998. **Evaluasi Proyek.** Yogyakarta : Liberty.
- Pujawan. 2012. **Ekonomi Teknik Edisi Kedua.** Cetakan kedua. Surabaya : Guna Widya.
- Profil Keanekaragaman Hayati Kota Surabaya Nomor 12.
- Soeharto, I. 1999. **Manajemen Proyek.** Jakarta : Erlangga.
- Suliyanto. 2010. **Studi Kelayakan Bisnis.** Yogyakarta : ANDI
- UURS Nomor 16 Tahun 1985 **Tentang Pengertian Apartemen.**
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 **Tentang Pajak Penghasilan.**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BIODATA PENULIS



Laveda Nidya Irianti dilahirkan di Surabaya, 31 Maret 1995. Penulis merupakan anak pertama dari Almarhum Bapak Rudi Irianto dan Ibu Luluk Nahdiyah. Penulis mempunyai seorang adik bernama Lavenia Nadya Irianti. Penulis telah menempuh pendidikan formal di SDN Wadung Asri I dan lulus pada tahun 2006, SMPN 2 Surabaya dan lulus pada tahun 2009, dan SMAN 1 Surabaya dan lulus pada tahun 2012. Pada tahun 2012 penulis diterima di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya dengan Jurusan Teknik Sipil FTSP, terdaftar dengan NRP 3112 100 029.

Di Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS, pada semester tujuh penulis mengambil bidang minat Manajemen Konstruksi. Penulis sempat aktif di beberapa kegiatan seminar maupun kemahasiswaan yang diselenggarakan oleh jurusan maupun Himpunan Mahasiswa Sipil ITS. Selain itu pada semester tiga dan empat penulis sempat menjadi salah satu staff Departemen Media dan Informasi di HMS-ITS dan menjadi staff Departemen Hubungan Luar di HMS- ITS pada semester lima dan enam.

e-mail : nidyalaveda@gmail.com